

**UCHWAŁA NR IX/42/2007
RADY GMINY ZAKROCZYM
Z DNIA 18.06.2007 ROKU**

W sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym w terenach przewidzianych do urbanizacji oraz terenach, przez które przebiega ropociąg „Przyjaźń” we wsiach: Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo oraz terenach ALP – Etap II.

Na podstawie art.18 ust.2 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.1÷5, 8, art.15, art.16 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr 66/XII/2003 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym w terenach przewidzianych do urbanizacji oraz terenach, przez które przebiega ropociąg „Przyjaźń” we wsiach: Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo oraz terenach ALP, Uchwały Nr 97/XIX/2004 Rady Gminy Zakroczym z dnia 29 marca 2004r. zmieniającej Uchwałę Nr 66/XII/2003 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 października 2003r. i Uchwały Nr 98/XIX/2004 Rady Gminy Zakroczym z dnia 29 marca 2004r. w sprawie: wprowadzenia etapów opracowania i zatwierdzenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym w terenach przewidzianych do urbanizacji oraz terenach, przez które przebiega ropociąg „Przyjaźń” we wsiach Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo oraz terenach ALP; Rada Gminy Zakroczym uchwala co następuje:

§1

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym w terenach przewidzianych do urbanizacji oraz terenach, przez które przebiega ropociąg „Przyjaźń” we wsiach: Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo oraz terenach ALP – Etap II, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Zakroczym Nr 188/XLII/2001 z dnia 29 marca 2001.

Zakres obowiązywania Planu

§2

Plan obejmuje część Wsi Smoły, część Wsi Wojszczyce, część Wsi Janowo, część Wsi Swobodnia w Gminie Zakroczym.

Granice Planu są wyznaczone zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr1:

- dla części Wsi Smoły – na załączniku nr 1A,
- dla części Wsi Wojszczyce – na załączniku nr 1B,
- dla części Wsi Janowo – na załączniku nr 1C,
- dla części Wsi Swobodnia – na załączniku nr 1D.

§3

Granice Planu są wyznaczone na rysunku Planu opracowanym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część Planu (załącznik Nr 1A, 1B, 1C, 1D do Uchwały).

§4

1. Granice Planu zostały określone na rysunku Planu.
2. Rysunek Planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
5. Ustalenia Planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami Planu.

§5

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem;
10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.

§6

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do obszaru objętego granicami Planu.
2. Rysunek Planu określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w rysunku Planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku Planu:
 - 1) Mają charakter ustaleń Planu:
 - a) Granice obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
 - b) Przeznaczenie terenu,
 - c) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) Odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych i odrębnych aktów obowiązujących na obszarze Planu:
 - a) Granice Wsi Smoły, Wsi Wojszczyce, Wsi Janowo, Wsi Swobodnia,
 - b) Granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) Granice strefy ochrony konserwatorskiej,
 - d) Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - 3) Nie odnoszące się do w/w ustaleń Planu, mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. W zakresie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, Plan dopuszcza sprecyzowanie granic terenu w oparciu o opracowane projekty budowlane pod warunkiem uzyskania dla tych projektów uzgodnień Urzędu Gminy Zakroczym oraz niezbędnych uzgodnień w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych i odrębnych.

§7

Ilekcóż w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do Uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Nr..... z dnia....., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA);
4. Rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;

5. Obszarze Planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami uchwalanymi;
6. Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wydzielony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony indeksem cyfrowym i literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie;
7. Działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć wydzieloną ewidencyjnie część terenu;
8. Działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
9. Nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową;
10. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej w obiektach na danym terenie;
11. Przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
12. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie zastępujące przeznaczenie podstawowe, występujące na danym terenie sporadycznie;
13. Powierzchni biologicznie czynnej –
 - 1) Dla terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, wyrażoną w procentach. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - 2) Dla terenów położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
14. Powierzchni projektowanej zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię części działki, która może być przeznaczona pod zabudowę, wyrażoną w procentach;
15. Maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki;
16. Linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku Planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
17. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych (nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia budynków wzdłuż linii zabudowy);
18. Usługach podstawowych nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nieuciążliwe z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, których uciążliwość (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieści się w granicach działki inwestora;
19. Warsztacie pracy – należy przez to rozumieć część budynku mieszkalnego, gospodarczego lub niezależny budynek służący do wykonywania, przez osoby zamieszkałe na działce, pracy zawodowej, twórczej, ewentualnie prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej. Na terenie zabudowy mieszkaniowej własny warsztat pracy może stanowić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

DZIAŁ I

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8

1. Plan ustala, że nadrzędnym celem opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia Planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy.
3. Ustalenia Planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym Planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.
4. Dla nowotworzonych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą Plan ustala minimalną szerokość frontu działek na:
 - 1) 14m dla działek o powierzchni poniżej 3000m²,
 - 2) 30m dla działek o powierzchni 3000m² i większej.Plan preferuje minimalną szerokość frontu działek na 20m dla działek o powierzchni poniżej 3000m².
5. Dla nowotworzonych działek Plan postuluje wyznaczenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszącego 90°.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§9

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego.
2. Plan ustala zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
 - na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu korony,
 - na obiektach wyposażenia ulic np. latarniach,
 - na obiektach dóbr kultury takich jak kapliczki,
 - na budynkach i urządzeniach infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obrębie ciągów komunikacyjnych.
3. Plan ustala, że lokalizacja obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
4. Plan dopuszcza umieszczanie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść reklamuje jedynie działalność prowadzoną na działce własnej.
5. Maksymalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 3,0m².

§10

1. Plan ustala następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) Linia ogrodzenia nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej;
 - 2) Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
 - 3) Ogrodzenie od strony frontowej winno spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość 1,8m od poziomu terenu z zakazem wykończenia, zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.),
 - maksymalna wysokość cokołu 60cm od poziomu terenu, cokoły wyższe niż 10cm należy zaopatrzyć w otwory umożliwiające swobodną migrację małych zwierząt,

- minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 50% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, gdy występuje rzeczywista uciążliwość ze strony układu komunikacyjnego, przy maksymalnym uwzględnieniu powyższych zasad, a w szczególności zapewnienia swobody migracji małych zwierząt, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji Urzędu Gminy Zakroczym koncepcji ogrodzenia;
- 4)Ogrodzenie między nieruchomościami winno spełniać następujące warunki:
- stosowanie ogrodzeń ażurowych o parametrach określonych dla ogrodzeń frontowych,
 - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, gdy następuje kolizja funkcji i sposobu użytkowania, przy maksymalnym uwzględnieniu powyższych zasad, a w szczególności zapewnienia swobody migracji małych zwierząt, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji Urzędu Gminy Zakroczym koncepcji ogrodzenia.
- 2.Plan ustala zasadę realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości

§11

Plan nie wyznacza terenów, których zagospodarowanie jest uwarunkowane obowiązkowym scalaniem i podziałem nieruchomości. Plan postuluje scalania i podziały zmierzające do zwiększenia powierzchni działek oraz gospodarstw rolnych.

§12

Plan ustala zasady scalania oraz podziału nieruchomości w zależności od położenia w obszarze Planu:

- 1.Dopuszcza się jedynie scalania oraz podziały zgodne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji Planu;
- 2.Dopuszcza się scalania oraz podziały nieruchomości zmierzające do powiększenia działek oraz do poprawy ich kształtu w celu umożliwienia prawidłowego ich zagospodarowania i użytkowania;
- 3.Dopuszcza się scalania w celu dokonania późniejszych podziałów na zasadach określonych w Planie (Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 4, ust. 5);
- 4.Dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości gruntowych na działki na poszczególnych terenach wyodrębnionych w Planie pod warunkiem zachowania, dla wszystkich działek powstałych w wyniku podziału:
 - 1)Minimalnej powierzchni działki określonej dla danego terenu z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach 10% tolerancji powierzchniowej, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
 - 2)Zachowania na każdej z nich wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (w tym również na działkach już zainwestowanych) oraz nieprzekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy;
 - 3)Zagospodarowania zgodnego z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych (Prawo Budowlane, Przepisy Sanitarne, warunki techniczne zabudowy itp.);
- 5.Dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działek ewidencyjnych przeznaczonych na cele inne niż budowlane (np. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej).

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej

§13

1.Zaopatrzenie w wodę:

- 1)Ustala się, że obszar Planu docelowo winien być zaopatrzonej w wodę z wodociągu gminnego w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i zagrodowej;

2)Ustala się, że na obszarze Planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

2. Ścieki bytowo – gospodarcze:

Ustala się docelowe pełne objęcie obszaru Planu siecią kanalizacji ogólnogminnej w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i zagrodowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków za pośrednictwem systemu kanalizacji sanitarnej Gminy Zakroczym. Do czasu podłączenia do sieci zorganizowanej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych osadników zlokalizowanych na działce własnej lub lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Wody deszczowe:

1)Ustala się, że wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren oraz do rowów melioracyjnych;

2)Wody deszczowe odprowadzane z ciągów komunikacyjnych i parkingów winny być odprowadzane do gruntu, wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych przez osadniki, gwarantując możliwość ich podczyszczania;

3)Wody deszczowe z terenów usługowych i terenów usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przed odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych działki. Ewentualne zanieczyszczenia zbierane w osadnikach winny być wywożone i dezaktywizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

4)Wody deszczowe z połaci dachowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo w grunt pod warunkiem pozostawienia na każdej działce niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zabezpieczenie terenów sąsiednich przed zalewaniem.

4. Ciepłownictwo:

1)Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz – również do celów ogrzewania pomieszczeń wszystkich odbiorców w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i zagrodowej;

2)Ustala się, że do czasu realizacji zorganizowanego zaopatrzenia w gaz źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winne być: źródła własne gazowe, energia elektryczna, olejowe opalane olejem niskosiarkowym oraz ekologicznie czyste odnawialne źródła energii;

3)Nie dopuszcza się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi np. węgiel, koks;

4)Dopuszcza się stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem przy zastosowaniu kominków wysokiej, proekologicznej sprawności;

5)Ustala się, że obszar Planu winien być objęty docelowo zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną budowę i rozbudowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia oraz lokalizacji sieci i urządzeń;

6)Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu;

7)Szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewnić ich dostępność od strony drogi;

8)Trasy dla gazociągów winny być zabezpieczone w liniach rozgraniczających dróg. Plan dopuszcza prowadzenie gazociągu poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszojezdnych w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.

5. Elektroenergetyka (sieć lokalna):

1)Ustala się sukcesywną, dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych;

2)Ustala się zabezpieczenie w ciągach drogowych pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego;

3)Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu;

4)Ustala się, że nowobudowana sieć energetyczna niskiego napięcia winna być kablowa podziemna lub kablowa napowietrzna (linie izolowane) w miarę potrzeby wynikającej z charakteru zainwestowania i zadrzewienia.

6. Infrastruktura teleinformatyczna:

Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z infrastrukturą teleinformatyczną na terenach o poszczególnych funkcjach na podstawie opracowań technicznych, z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów o ochronie środowiska, bez konieczności zmiany Planu.

§14

Plan ustala prowadzenie infrastruktury technicznej:

- 1.W dostosowaniu do projektowanego usytuowania jezdni w liniach rozgraniczających dróg;
- 2.Dopuszcza prowadzenie przez tereny funkcjonalne, pod warunkiem uzyskania służebności terenu.

§15

Plan ustala, że:

- 1.Drogi lokalne i dojazdowe do działek wydzielone w przyszłości z obszaru Planu winny mieć szerokość umożliwiającą ułożenie docelowych urządzeń infrastruktury technicznej, jednak nie mniej niż 8m;
- 2.Ciągi piesze, z dopuszczeniem dojazdu do maksymalnie 4 działek mogą mieć szerokość minimum 6m pod warunkiem zapewnienia służebności na działkach przyległych do wydzielanej drogi dla prowadzenia infrastruktury technicznej.

§16

Plan dopuszcza:

- 1.Lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego Planu;
- 2.Adaptację istniejących na obszarze Planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia przez nie wymagań przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń Planu.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej

§17

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Zakroczym regulują ogólnie obowiązujące przepisy prawa oraz Uchwały Rady Gminy Zakroczym.

§18

Plan nakazuje selektywny zbiór odpadków i surowców wtórnych w pojemnikach – urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, do zakładu przerobu i utylizacji na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Urzędu Gminy Zakroczym. Na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce, w zależności od specyfiki odpadów, na oznaczone pojemniki na poszczególne grupy odpadów:

- odpady wymieszane przeznaczone na wysypisko,
- surowce wtórne,
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych.

§19

Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

§20

Plan ustala, że masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, w szczególności warstwy przypowierzchniowe humusu, winny być przesuwane i zagospodarowane w sposób zapewniający zachowanie ich wartości biologicznej.

{

Plan postuluje zagospodarowanie warstw humusu na terenie własnej działki.

DZIAŁ II

Ustalenia dla obszaru objętego Planem dotyczące części Wsi Smoły

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące części Wsi Smoły

§21

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. **RM/MN** – zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **R₁** – upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej;
3. **WS/Z** – wody powierzchniowe i zieleń naturalna;
4. **KD** – komunikacji;
5. Innych funkcji zgodnych z ustaleniami szczegółowymi Planu.

§22

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowl powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§23

Plan ustala:

1. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru Planu w sposób chroniący istniejące walory krajobrazowo-przyrodnicze obszaru oraz istniejące powiązania przyrodnicze lokalne;
2. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z funkcjami mieszkalnymi i rolniczymi oraz zasady ich zagospodarowania.

§24

Plan ustala utrzymanie i ochronę na całym obszarze Planu zbiorników wodnych oraz systemu rowów odprowadzania wód, w tym okresowych.

§25

1. Plan ustala objęcie obszaru w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej i rolniczej zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.
2. Plan ustala docelowe objęcie obszaru zasięgiem kanalizacji sanitarnej i zorganizowanego zaopatrzenia w gaz, po budowie i sukcesywnej rozbudowie w/w sieci na obszarze Gminy.
3. Plan dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak gaz płynny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Nie dopuszcza się stosowania stałych źródeł ciepła takich jak: węgiel, koks w nowych budynkach. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem.

§26

Plan ustala generalną zasadę dopuszczenia adaptacji lub modernizacji tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§27

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych poprzez:

- ochronę terenów zieleni naturalnej i terenów rolniczych wyłączonych z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia,
- ochronę stosunków wodnych oraz flory i fauny.

§28

Plan nakazuje ochronę zadrzewień i krzewów oraz ochronę grup oraz ciągów drzew i krzewów na terenach przydrożnych i prywatnych nieruchomości.

§29

Plan ustala priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

§30

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.

§31

Plan ustala potrzebę przekształcenia terenów wyznaczonych na obszarze na cele nierolnicze – mieszkaniowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu oraz z wprowadzeniem niezbędnej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§32

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki na co najmniej 50%.

§33

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru Planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu:

- zieleni przydomowej,
- zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

§34

Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne winny być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne.

§35

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan nakazuje docelowe podłączenie wszystkich obiektów z terenów przewidzianych do urbanizacji (RM/MN) do gminnej sieci wodociągowej.

§36

Plan nakazuje ochronę istniejącego zbiornika wodnego położonego w centralnej części opracowania mającego znaczący wpływ na stosunki gruntowo-wodne na obszarze Planu oraz ochronę naturalnych cieków wodnych w tym również występujących okresowo.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§37

Na obszarze Planu znajduje się miejsce kultu religijnego – kapliczka, zlokalizowana na terenie drogi 2KDD, przy terenie 8–RM/MN.

Plan nakazuje szczególną ochronę tego miejsca. Sposób zagospodarowania rejonu miejsca kultu winien uwzględniać jego ochronę, ewentualną odnowę oraz jego prawidłową ekspozycję.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§38

1. Plan ustala dla dróg obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) Istniejąca droga publiczna lokalna – droga Zakroczym-Zaręby – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KDL;

1)

- 2)Istniejąca droga publiczna dojazdowa – droga Kroczewo-Wojszczyce – oznaczona na rysunku Planu symbolami 2KDD i 3KDD.
- 2.Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg 1KDL i 3KDD.
- 3.Plan ustala jako obowiązujące przebiegi i szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku Planu (w granicach dokładności Planu).
- 4.Na terenach dróg ustala się sytuowanie sieci gminnej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci na terenie drogi, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.
- 5.W przypadku potrzeby utworzenia dróg dojazdowych dodatkowych, nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10m (wyjątkowo 8m). Dopuszcza się utworzenie ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu o szerokości 6m dla obsługi maksimum 4 działek w zabudowie jednorodzinnej.
- 6.Plan ustala jako obowiązującą zasadę, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnym lokalizacji, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:
- 1)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m.p./dom,
 - 2)dla obiektów administracji – 2 m.p./100m² pow. użytkowej,
 - 3)dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 m.p./100m² pow. użytkowej,
 - 4)dla pensjonatów – 2 m.p./10 łóżek,
 - 5)dla restauracji, kawiarni – 3 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
 - 6)dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 8 m.p./50 użytkowników jednocześnie,
 - 7)dla szkół podstawowych i przedszkoli – 3 m.p./10 zatrudnionych,
 - 8)dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 9)dla obiektów zdrowia – 2 m.p./100m² pow. użytkowej lub 2 m.p./gabinet.
- 7.Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – RM/MN

§39

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami **2–RM/MN, 4–RM/MN, 7–RM/MN, 8–RM/MN** Plan ustala:

- 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2.Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, usługi podstawowe nieuciążliwe – warsztaty pracy;
- 3.Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe typu handel, zdrowie, opieka społeczna, kultura, wypoczynek i turystyka;
- 4.Warunki urbanistyczne:
 - 1)Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1500m²;
 - 2)Dopuszcza się adaptację istniejących nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - zachowania warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§39),
 - spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 3)Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 4)Zakaz lokalizacji na terenie uciążliwych usług, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

- 5) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 6) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, nie obniżającą walorów sąsiednich działek;
 - 7) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
 - 8) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników wymienionych w §38 ust. 6;
 - 10) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
- 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej (pod warunkiem jednoczesnej realizacji obu części budynku);
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalna wysokość – 9m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - f) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - g) Kolorystyka budynków umożliwiająca harmonijne wtopienie się w krajobraz, z wykluczeniem kolorów agresywnych, obcych architekturze lokalnej;
 - 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalna wysokość – 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100% lub stropodach;
 - 4) Realizacja zabudowy mieszkaniowej wraz z programem uzupełniającym w formie jednobryłowego obiektu, z postulatem nie realizowania na terenie wolnostojących warsztatów pracy;
 - 5) Preferencja realizacji zabudowy mieszkaniowej bez warsztatów pracy;
6. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg:
- terenu 2–RM/MN i 4–RM/MN od dróg 1KDL i 3KDD,
 - terenu 7–RM/MN i 8–RM/MN od dróg 1KDL i 2KDD;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10, Rozdz. 3, Rozdz. 4, Rozdz. 5, Dział II: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §28, §29, §30, §31, §32, §33, §34, §35, Rozdz. 5 §38 ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 7.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej – R₁

§40

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami 1–R₁, 5–R₁, 6–R₁, 9–R₁ Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej,
 - 3) Zabudowa siedliskowa dla gospodarstw o powierzchni równej lub większej niż 1ha,
 - 4) Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego zainwestowania),
 - 5) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:
 - 1) Są niezbędne dla obsługi arealu rolnego położonego na tym terenie,
 - 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;
4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
5. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty). Plan dopuszcza grodzenie terenu tylko ogrodzeniem ażurowym o następujących parametrach:
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - maksymalna wysokość cokołu 10cm od poziomu terenu;
 - zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
6. Zasady zagospodarowania dla terenu zainwestowania zabudową siedliskową:
 - 1) Minimalna wielkość nowo tworzonych działek na 1ha;
 - 2) Maksymalna powierzchnia zainwestowania zabudową siedliskową – 3000m²;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania powierzchni zainwestowania i warunki architektoniczne określone w Dziale I: Rozdział 6 (§39 ust. 4 pkt 3÷10, ust. 5);
 - 4) Postuluje się podłączenie obiektów do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w obszarze wsi;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem R₁ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10 ust. 1, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział II: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §23, §24, §25 ust. 3, §26, Rozdz. 3 §27, §28, §29, §33, §34, Rozdz. 5 §38 ust. 4, ust. 7.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu wód powierzchniowych i zieleni naturalnej – WS/Z

§41

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 3–WS/Z, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe i zieleń naturalna;
2. Bezwzględny zakaz realizacji zabudowy;
3. Zachowanie zbiornika wodnego występującego na terenie;
4. Zakaz grodzenia i przegradzania terenu zbiornika wodnego oraz zasypywania i zanieczyszczania;
5. Nakaz ochrony zieleni istniejącej na terenie, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem WS/Z obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 5 §17, Dział II: Rozdz. 1 §21, Rozdz. 2 §23 ust. 1, §24, Rozdz. 3 §27, §28, §30, §34, §36.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

§42

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Informacje szczegółowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	1KDL	przez środek wsi z północy na południe (Zakroczym – Zaręby)	lokalna	istniejąca do poszerzenia	szerokość 12÷15m
2	2KDD	na zachód od 1KDL do wsi Wojszczyce	dojazdowa	istniejąca do poszerzenia	szerokość 10m
3	3KDD	na wschód od 1KDL do wsi Kroczevo	dojazdowa	istniejąca do poszerzenia	szerokość 10m

1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL, KDD obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5, Rozdz. 4 §14 ust. 1, Rozdz. 5 §17, Dział II: Rozdz. 1 §21, Rozdz. 3 §28, §30, §33, §34, Rozdz. 5 §38 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 7.

2. Ponadto dla terenu 2KDD obowiązują ustalenia wynikające z Działu II: Rozdz. 4.

DZIAŁ III

Ustalenia dla obszaru objętego Planem dotyczące części Wsi Wojszczyce

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące części Wsi Wojszczyce

§43

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. **RM/MN** – zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **R₁** – upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej;
3. **UO** – usług oświaty;
4. **US** – usług sportu i rekreacji;
5. **U** – usług podstawowych, nieuciążliwych typu: handel, gastronomia, kultura, w tym istniejąca Ochotnicza Straż Pożarna;
6. **UK** – kultu religijnego;
7. **WS/Z** – wód powierzchniowych i zieleni naturalnej;
8. **WZ** – ujęcia wody;
9. **KD** – komunikacji;
10. Innych funkcji zgodnych z ustaleniami szczegółowymi Planu.

§44

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§45

Plan ustala:

1. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru Planu w sposób chroniący istniejące walory krajobrazowo-przyrodnicze obszaru oraz istniejące powiązania przyrodnicze lokalne;
2. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z funkcjami mieszkalnymi, oświatowo-kulturowymi i rolniczymi oraz zasady ich zagospodarowania.

§46

Plan ustala utrzymanie i ochronę na całym obszarze Planu zbiorników wodnych oraz systemu rowów odprowadzania wód.

§47

1. Plan ustala objęcie obszaru w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i rolniczej zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

2. Plan ustala docelowe objęcie obszaru zasięgiem kanalizacji sanitarnej i zorganizowanego zaopatrzenia w gaz, po budowie i sukcesywnej rozbudowie w/w sieci na obszarze Gminy.

3. Plan dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak gaz płynny, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Nie dopuszcza się stosowania stałych źródeł ciepła takich jak: węgiel, koks w nowych budynkach. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem.

§48

Plan ustala generalną zasadę dopuszczenia adaptacji lub modernizacji tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§49

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych poprzez:

- ochronę terenów zieleni naturalnej i terenów rolniczych wyłączonych z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia.

§50

Plan nakazuje ochronę zadrzewień, krzewów (z wyłączeniem krzewów rosnących na skarpach i w dnie rowów) oraz ochronę grup oraz ciągów drzew i krzewów na terenach przydrożnych i prywatnych nieruchomości.

§51

Plan ustala priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

§52

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych, szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.

§53

Plan ustala potrzebę przekształcenia terenów wyznaczonych na obszarze na cele nierolnicze – mieszkaniowe i usługowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu oraz z wprowadzeniem niezbędnej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§54

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru Planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu:

- zieleni przydomowej,
- zieleni towarzyszącej terenom usługowym,
- zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

§55

Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne winny być wykonane zgodnie z przepisami

ustawy Prawo Wodne, a w przypadku rowów objętych ewidencją urządzeń melioracyjnych wymagają ponadto uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§56

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan nakazuje docelowe podłączenie wszystkich obiektów z terenów przewidzianych do urbanizacji (RM/MN, U, UO, UK) do gminnej sieci wodociągowej.

§57

Plan nakazuje ochronę istniejących zbiorników wodnych położonych we wschodniej części opracowania mających znaczący wpływ na stosunki gruntowo-wodne na obszarze Planu oraz ochronę naturalnych cieków wodnych w tym również występujących okresowo.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony ujęcia wód podziemnych

§58

1. Plan ustala strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody ograniczonej do ogrodzonego terenu ujęcia wg Operatu Wodnoprawnego z czerwca 2002r. opracowanego przez GEO – GEO Pracownię Geofizyki i Geologii.
2. Plan ustala strefę ochrony ujęcia ograniczoną wyłącznie do ochrony bezpośredniej ze względu na bardzo korzystne warunki izolacyjne podłoża.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§59

Na obszarze Planu znajdują się dwa miejsca kultu religijnego:

- kapliczka, zlokalizowana na terenie drogi 3KDD przy terenie 5–RM/MN;
- kapliczka, zlokalizowana na terenie 14–RM/MN, przy drodze 1KDL.

Plan nakazuje szczególną ochronę tych miejsc. Sposób zagospodarowania rejonu miejsc kultu winien uwzględniać ich ochronę, ewentualną odnowę oraz ich prawidłową ekspozycję.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§60

1. Plan ustala dla dróg obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) Istniejąca droga publiczna lokalna – droga Zakroczym-Wrony – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KDL;
- 2) Istniejąca droga publiczna lokalna – droga Wojszczyce-Janowo – oznaczona na rysunku Planu symbolem 2KDL;
- 3) Istniejąca droga publiczna dojazdowa – droga Wojszczyce-Smoły – oznaczona na rysunku Planu symbolem 3KDD;
- 4) Istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku Planu symbolami 4KDW + 8KDW.

2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi 1KDL, 2KDL i 3KDD.

3. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi i szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku Planu (w granicach dokładności Planu).

4. Na terenach dróg ustala się sytuowanie sieci gminnej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci na terenie drogi, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.

5. W przypadku potrzeby utworzenia dróg dojazdowych dodatkowych, nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10m (wyjątkowo 8m). Dopuszcza się utworzenie ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu o szerokości 6m dla obsługi maksimum 4 działek w zabudowie jednorodzinnej.

6. Plan ustala jako obowiązującą zasadę, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnym lokalizacji, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m.p./dom,
- 2) Dla obiektów administracji – 2 m.p./100m² pow. użytkowej,
- 3) Dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 m.p./100m² pow. użytkowej,
- 4) Dla pensjonatów – 2 m.p./10 łózek,
- 5) Dla restauracji, kawiarni – 3 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) Dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 8 m.p./50 użytkowników jednocześnie,
- 7) Dla szkół podstawowych i przedszkoli – 3 m.p./10 zatrudnionych,
- 8) Dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- 9) Dla obiektów zdrowia – 2 m.p./100m² pow. użytkowej lub 2 m.p./gabinet.

7. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – RM/MN §61

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami **1–RM/MN, 2–RM/MN, 5–RM/MN, 6–RM/MN, 10–RM/MN, 14–RM/MN, 17–RM/MN, 20–RM/MN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, usługi podstawowe nieuciążliwe – warsztaty pracy;

3. Dopuszczalne przeznaczenie: usługi nieuciążliwe typu handel, zdrowie, opieka społeczna, oświata typu przedszkole, kultura, wypoczynek i turystyka;

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1500m²;
- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - a) zachowania warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§61),
 - b) spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
- 4) Zakaz lokalizacji na terenie uciążliwych usług, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
- 6) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, nie obniżającą walorów sąsiednich działek;
- 7) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
- 8) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
- 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników wymienionych w §60 ust. 6;
- 10) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;

5. Warunki architektoniczne:

- 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej (pod warunkiem jednoczesnej realizacji obu części budynku);
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalna wysokość – 9m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - f) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - g) Kolorystyka budynków umożliwiająca harmonijne wtopienie się w krajobraz, z wykluczeniem kolorów agresywnych, obcych architekturze lokalnej;
 - 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalna wysokość – 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100% lub stropodach;
 - 4) Realizacja zabudowy mieszkaniowej wraz z programem uzupełniającym w formie jednobryłowego obiektu, z postulatem nie realizowania na terenie wolnostojących warsztatów pracy;
 - 5) Preferencja realizacji zabudowy mieszkaniowej bez warsztatów pracy;
6. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg:
- terenu 1–RM/MN od drogi 1KDL,
 - terenu 2–RM/MN od dróg 1KDL i 5KDW,
 - terenu 5–RM/MN od dróg 1KDL i 3KDD,
 - terenu 6–RM/MN od dróg 1KDL i 3KDD,
 - terenu 10–RM/MN od drogi 1KDL,
 - terenu 14–RM/MN od dróg 1KDL i 7KDW,
 - terenu 17–RM/MN od dróg 1KDL, 6KDW i 7KDW,
 - terenu 20–RM/MN od dróg 1KDL, 4KDW i 6KDW;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10, Rozdz. 3, Rozdz. 4, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §50, §51, §52, §53, §54, §55, §56, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 7.
8. Ponadto dla terenu 14–RM/MN Plan ustala obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Działu III: Rozdział 5 §59.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej – R₁

§62

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 4–R₁, 11–R₁, 12–R₁, 13–R₁, 18–R₁ Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej;
 - 3) Zabudowa siedliskowa dla gospodarstw o powierzchni równej lub większej niż 1ha,
 - 4) Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego zainwestowania);

- 5) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:
- 1) Są niezbędne dla obsługi arealu rolnego położonego na tym terenie;
 - 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;
4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
5. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty). Plan dopuszcza grodzenie terenu tylko ogrodzeniem ażurowym o następujących parametrach:
- minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - maksymalna wysokość cokołu 10cm od poziomu terenu,
 - zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
6. Zasady zagospodarowania dla terenu zainwestowania zabudową siedliskową:
- 1) Minimalna wielkość nowo tworzonych działek na 1ha;
 - 2) Maksymalna powierzchnia zainwestowania zabudową siedliskową – 3000m²;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania powierzchni zainwestowania i warunki architektoniczne określone w Dziale III: Rozdział 7 (§61 ust. 4 pkt 3÷10, ust. 5);
 - 4) Postuluje się podłączenie obiektów do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w obszarze wsi;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem R₁ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10 ust. 1, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §45, §46, §47 ust. 3, §48, Rozdz. 3 §49, §50, §51, §54, §55, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 7.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług

§63

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **9-UO** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczającą walory sąsiednich działek;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 4) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników i użytkowników;
 - 5) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
4. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalna wysokość – 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe);

1)

- b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 8m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków;
- 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
- a) Maksymalna wysokość – 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe oraz dachy płaskie;
5. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg publicznych 1KDL i 8KDW;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem UO obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §45, §47, §48, Rozdz. 3 §50, §51, §52, §53, §54, §55, §56, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 6 pkt 7, ust. 7.

§64

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **8–US** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: program sportowo-rekreacyjny;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 2) wyodrębnione tereny zieleni publicznej;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni zainwestowania w stosunku do powierzchni działki na maksimum 80% (przy zachowaniu minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej);
 - 2) Bezwzględny zakaz zabudowy;
 - 3) Potrzeby parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
4. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi publicznej 8KDW;
5. Dla terenu oznaczonego symbolem US obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 5, §10, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13 ust. 3, ust. 5, ust. 6, §14, §16, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1 §43, Rozdz. 2 §45, Rozdz. 3 §52, §53, §54, §55, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 6 pkt 8, ust. 7.

§65

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **7–U** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe, nieuciążliwe typu: handel, gastronomia, kultura, w tym istniejąca Ochotnicza Straż Pożarna;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 2) wyodrębnione tereny zieleni publicznej;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1500m²;
 - 2) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 3) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oraz oświatowej;
 - 4) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczającą walory sąsiednich działek;
 - 5) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;

2)

b)Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);

c)Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

6)Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki. Ilość miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników, użytkowników oraz klientów jest uzależniona od rodzaju działalności i potrzeb, określa się ją wg wskaźników wymienionych w §60 ust. 6;

7)Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;

4.Warunki architektoniczne:

Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:

1)Maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (2 kondygnacje nadziemne dla budynków o dachach płaskich, a 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe dla budynków o dachach spadzistych);

2)Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 8m;

3)Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;

4)Stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 30% – 100%. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich;

5. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg publicznych 1KDL i 8KDW;

6.Dla terenu oznaczonego symbolem U obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10, Rozdz. 3, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §50, §51, §52, §53, §54, §55, §56, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 6 pkt 3, ust. 6, ust. 7.

§66

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **16–UK**, Plan ustala:

1.Przeznaczenie podstawowe: kościół;

2.Przeznaczenie uzupełniające:

1)Urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;

2)Wyodrębnione tereny zieleni publicznej;

3)Garaże;

3.Warunki urbanistyczne:

1)Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;

2)Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczającą walory sąsiednich działek;

3)Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:

a)Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;

b)Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 70% (przy zachowaniu minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej);

4)Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;

4.Warunki architektoniczne:

Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:

1)Maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu;

2)Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 8m;

3)Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;

4)Stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 30% – 100%. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich;

5)Dopuszcza się stosowanie dominanty wysokościowej np. dzwonnicy;

5. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi publicznej 1KDL;

6.Dla terenu oznaczonego symbolem UK obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust.

5, §10, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §50, §51, §52, §53, §54, §55, §56, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 7.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu ujęcia wód podziemnych – WZ

§67

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **3–WZ** Plan ustala:

1. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych oraz powierzchniowych zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
2. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy:
 - 1) Odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - 2) Zagospodarować teren zielenią;
 - 3) Odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
3. Teren ochrony bezpośredniej winien być ogrodzony, a na ogrodzeniu należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych wg zaleceń „Operatu Wodnoprawnego na pobór wód podziemnych...”, czerwiec 2002;
4. Dla terenu oznaczonego symbolem WZ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10 ust. 1, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział III: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §45, §46, §48, Rozdz. 3 §51, §52, §53, §54, §55, Rozdz. 4, Rozdz. 6 §60 ust. 4, ust. 7.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wód powierzchniowych i zieleni naturalnej – WS/Z

§68

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **15–WS/Z**, **19–WS/Z**, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe i zielen naturalna;
 - 1) Teren 15–WS/Z – zbiornik ziemny do którego odprowadzane są wody popłuczne z osadnika zlokalizowanego na terenie ujęcia wody 3–WZ;
 - 2) Teren 19–WS/Z – zbiornik do którego odprowadzane są wody opadowe z jezdni;
2. Przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja na obszarze poza strefą ochrony bezpośredniej ujęcia urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych niekolidujących z ujęciem wody np. trafostacji;
3. Bezwzględny zakaz realizacji zabudowy;
4. Zachowanie zbiorników wodnych występujących na terenie;
5. Zakaz przegradzania zbiornika wodnego, zasypywania i zanieczyszczenia;
6. Nakaz ochrony zieleni istniejącej na terenie, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem WS/Z obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 5 §17, Dział III: Rozdz. 1 §43, Rozdz. 2 §45 ust. 1, §46, Rozdz. 3 §49, §50, §52, §55, §57.

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

§69

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Informacje szczegółowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	1KDL	przez środek opracowania z południa na północ	lokalna	istniejąca	szerokość 12÷15m

2	2KDL	na południowy-wschód od drogi 1KDL do wsi Janowo	lokalna	istniejąca do poszerzenia	szerokość 15m
3	3KDD	na zachód od drogi 1KDL do wsi Smoły	dojazdowa	istniejąca	szerokość 10m
4	4KDW	na wschód od drogi 1KDL wzdłuż północnej granicy opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 5m
5	5KDW	na zachód od drogi 1KDL w północnej części opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 6m
6	6KDW	na wschód od drogi 1KDL w środkowej części opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 5m
7	7KDW	na wschód od drogi 1KDL w środkowej części opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 5m
8	8KDW	na zachód od drogi 1KDL w środkowej części opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 6m

1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL, KDL, KDD, KDW obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5, Rozdz. 4 §14 ust. 1, Rozdz. 5 §17, Dział III: Rozdz. 1 §43, Rozdz. 3 §50, §52, §54, §55, Rozdz. 6 §60 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 7.

2. Ponadto dla terenu 3KDD obowiązują ustalenia wynikające z Działu III: Rozdz. 5.

DZIAŁ IV

Ustalenia dla obszaru objętego Planem dotyczące części Wsi Janowo

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące części Wsi Janowo §70

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. **RM/MN** – zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **R₁** – upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej;
3. **R₂** – upraw rolnych bez prawa lokalizacji zabudowy siedliskowej;
4. **UZ** – usług zdrowia;
5. **UK/ZN** – teren zabytkowego Fortu XII – Janowo obiektu sztuki obronnej;
6. **Z** – zieleni naturalnej;
7. **KD** – komunikacji;
8. Innych funkcji zgodnych z ustaleniami szczegółowymi Planu.

§71

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu §72

Plan ustala:

1. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru Planu w sposób chroniący istniejące walory krajobrazowo-przyrodnicze obszaru oraz istniejące powiązania przyrodnicze lokalne;
2. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z funkcjami mieszkalnymi, służby zdrowia i rolniczymi oraz zasady ich zagospodarowania.

§73

Plan ustala utrzymanie i ochronę na całym obszarze Planu systemu cieków i rowów odprowadzania wód, w tym okresowych.

§74

1. Plan ustala objęcie obszaru w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i rolniczej zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.
2. Plan ustala docelowe objęcie obszaru zasięgiem kanalizacji sanitarnej i zorganizowanego zaopatrzenia w gaz, po budowie i sukcesywnej rozbudowie w/w sieci na obszarze Gminy.
3. Plan dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak gaz płynny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Nie dopuszcza się stosowania stałych źródeł ciepła takich jak: węgiel, koks w nowych budynkach. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem.

§75

Plan ustala generalną zasadę dopuszczenia adaptacji lub modernizacji tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§76

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych poprzez:

- ochronę terenów zieleni naturalnej i terenów rolniczych wyłączonych z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia,
- ochronę pozostałości fortu – dziedzictwa kulturowego,
- ochronę stosunków wodnych oraz flory i fauny.

§77

Plan nakazuje ochronę zadrzewień i krzewów oraz ochronę grup oraz ciągów drzew i krzewów na terenach przydrożnych i prywatnych nieruchomości.

§78

Plan ustala priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

§79

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.

§80

Plan ustala potrzebę przekształcenia terenów wyznaczonych na obszarze na cele nierolnicze – mieszkaniowe i usługowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu oraz z wprowadzeniem niezbędnej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§81

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru Planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu:

- zieleni przydomowej,
- zieleni towarzyszącej terenom usługowym,
- zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

§82

Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne winny być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne.

§83

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan nakazuje docelowe podłączenie wszystkich obiektów z terenów przewidzianych do urbanizacji (RM/MN, UZ) do gminnej sieci wodociągowej.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§84

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku Planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 51-63/12.

2. Na obszarze w/w strefy Plan ustala:

- 1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) Obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji:
 - a) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§85

1. Na obszarze Planu znajduje się miejsce kultu religijnego: kapliczka, zlokalizowana na terenie drogi 1KDL przy terenie 17–RM/MN.

2. Plan nakazuje szczególną ochronę tego miejsca. Sposób zagospodarowania rejonu miejsca kultu winien uwzględniać jego ochronę, ewentualną odnowę oraz jego prawidłową ekspozycję.

3. Plan dopuszcza przestawienie kapliczki w głąb terenu w przypadku poszerzenia ciągu komunikacyjnego lub uzbrajania terenu.

§86

1. W obszarze wsi znajduje się Fort XII-Janowo; nieczynny obiekt sztuki obronnej, będący elementem systemu fortyfikacji Twierdzy Modlin.

2. Plan nakazuje ochronę walorów zabytkowych i przyrodniczych obiektu.

3. Plan ustala, że niezwykle istotnym czynnikiem rewaloryzacji i ochrony Fortu jest zapewnienie mu stałego użytkownika – gospodarza.

4. Plan ustala ogólne przeznaczenie Fortu na cele zieleni urządzonej, nie precyzuje szczegółowego programu użytkowego. Plan preferuje na terenie Fortu programy usług kultury, rekreacji, sportu, turystyki oraz dopuszcza inne programy nieuciążliwe gwarantujące zachowanie i ochronę obiektu.

5. Plan ustala, że szczegółowy program użytkowy i funkcjonalny terenu Fortu powinien mieścić się generalnie w postulowanym, określonym przez Plan charakterze. Plan dopuszcza ewentualne inne sposoby użytkowania pod warunkiem spełnienia przez nie wymogów przepisów odrębnych i szczególnych, ustaleń niniejszego Planu i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Zagospodarowanie terenu winno być prowadzone z uwzględnieniem jego walorów historyczno-kulturowych i podporządkowane nadrzędnej wartości, którą jest ochrona jednego z elementów systemu fortyfikacji Twierdzy Modlin – Fortu XII Janowo.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§87

1. Plan ustala dla dróg obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) Istniejące drogi publiczne lokalne:

- a) Droga Wojszczyce-Wymysły – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KDL;
- b) Droga Swobodnia-Śniadowo – oznaczona na rysunku Planu symbolem 2KDL i 3KDL;

2) Istniejące drogi publiczne wewnętrzne oznaczone na rysunku Planu symbolami 4KDW + 7KDW.

2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg 1KDL, 2KDL i 3KDL.

3. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi i szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku Planu (w granicach dokładności Planu).

4. Na terenach dróg ustala się sytuowanie sieci gminnej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci na terenie drogi, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.

5. W przypadku potrzeby utworzenia dróg dojazdowych dodatkowych, nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10m (wyjątkowo 8m). Dopuszcza się utworzenie ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu o szerokości 6m dla obsługi maksimum 4 działek w zabudowie jednorodzinnej.

6. Plan ustala jako obowiązującą zasadę, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnym lokalizacji, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m.p./dom,
- 2) Dla obiektów administracji – 2 m.p./100m² pow. użytkowej,
- 3) Dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 m.p./100m² pow. użytkowej,
- 4) Dla pensjonatów – 2 m.p./10 łóżek,
- 5) Dla restauracji, kawiarni – 3 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) Dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 8 m.p./50 użytkowników jednocześnie,
- 7) Dla szkół podstawowych i przedszkoli – 3 m.p./10 zatrudnionych,
- 8) Dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- 9) Dla obiektów zdrowia – 2 m.p./100m² pow. użytkowej lub 2 m.p./gabinet.

7. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – RM/MN

§88

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami **6–RM/MN**, **8–RM/MN**, **10–RM/MN**, **12–RM/MN**, **14–RM/MN**, **17–RM/MN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, usługi podstawowe nieuciążliwe – warsztaty pracy;

3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe typu handel, zdrowie, opieka społeczna, oświata typu przedszkole, kultura, wypoczynek i turystyka;

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1500m²;

- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - a) Zachowania warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§88);
 - b) Spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 3) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 4) Zakaz lokalizacji na terenie uciążliwych usług, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 6) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, nie obniżającą walorów sąsiednich działek;
 - 7) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
 - 8) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników wymienionych w §87 ust. 7;
 - 10) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
- 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej (pod warunkiem jednoczesnej realizacji obu części budynku);
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalna wysokość – 9m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - f) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - g) Kolorystyka budynków umożliwiająca harmonijne wtopienie się w krajobraz, z wykluczeniem kolorów agresywnych, obcych architekturze lokalnej;
 - 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalna wysokość – 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100% lub stropodach;
 - 4) Realizacja zabudowy mieszkaniowej wraz z programem uzupełniającym w formie jednobryłowego obiektu, z postulatem nie realizowania na terenie wolnostojących warsztatów pracy;
 - 5) Preferencja realizacji zabudowy mieszkaniowej bez warsztatów pracy;
6. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg:
- terenu 6–RM/MN od dróg 1KDL, 3KDL i 4KDW,
 - terenu 8–RM/MN od dróg 1KDL i 2KDL,
 - terenu 10–RM/MN od dróg 3KDL i 6KDW,
 - terenu 12–RM/MN od dróg 3KDL, 6KDW i 7KDW,

- terenu 14–RM/MN od dróg 1KDL, 3KDL i 7KDW,
- terenu 17–RM/MN od dróg 1KDL i 2KDL;

7. Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10, Rozdz. 3, Rozdz. 4, Rozdz. 5, Dział IV: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3, §77, §78, §79, §80, §81, §82, §83, Rozdz. 5 §87 ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 7.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej – R₁

§89

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 9–R₁, 11–R₁, 13–R₁, 15–R₁, 18–R₁, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej;
 - 3) Zabudowa siedliskowa dla gospodarstw o powierzchni równej lub większej niż 1ha,
 - 4) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:
 - 1) Są niezbędne dla obsługi arealu rolnego położonego na tym terenie;
 - 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;
4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
5. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty). Plan dopuszcza grodzenie terenu tylko ogrodzeniem ażurowym, o następujących parametrach:
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - maksymalna wysokość cokołu 10cm od poziomu terenu;
 - zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
6. Zasady zagospodarowania dla terenu zainwestowania zabudową siedliskową:
 - 1) Minimalna wielkość nowo tworzonych działek na 1ha;
 - 2) Maksymalna powierzchnia zainwestowania zabudową siedliskową – 3000m²;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania powierzchni zainwestowania i warunki architektoniczne określone w Rozdziale 6 (§88 ust. 4 pkt 4÷10, ust. 5);
 - 4) Postuluje się podłączenie obiektów do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w obszarze wsi;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem R₁ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10 ust. 1, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział IV: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §72, §73, §74 ust. 3, §75, Rozdz. 3 §76, §77, §78, §79, §80, §81, §82, Rozdz. 5 §87 ust. 4, ust. 7;
8. Ponadto dla terenu 15-R₁ obowiązują ustalenia wynikające z Działu IV: Rozdz. 4 §84.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych bez prawa lokalizacji zabudowy siedliskowej – R₂

§90

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 1–R₂, 2–R₂, 4–R₂, 5–R₂ Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy siedliskowej;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej;
 - 3) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 można lokalizować pod warunkiem, że:
 - 1) Są niezbędne dla obsługi arealu rolnego położonego na tym terenie;
 - 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;
 - 4) Pozostawi się wzdłuż granicy Fortu strefę szerokości 50m wolną od zainwestowania kubaturowego;
4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
5. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty). Plan dopuszcza grodzenie terenu tylko ogrodzeniem ażurowym (np. słupki + poziome żerdzie), o następujących parametrach:
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - maksymalna wysokość cokołu 10cm od poziomu terenu,
 - zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem R₂ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13 ust. 6, §14, §16, Rozdz. 5 §17, Dział IV: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §72 ust. 1, §73, Rozdz. 3 §76, §77, §78, §79, Rozdz. 5 §87 ust. 4, ust. 7.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu usług zdrowia – UZ

§91

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **7-UZ** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia;
2. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczającą walory sąsiednich działek;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 70% (przy zachowaniu minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
 - 4) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
3. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) Maksymalna wysokość – 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich. Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - d) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe, bez uskoku;

4. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi publicznej 3KDL;
 5. Dla terenu oznaczonego symbolem UZ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10 ust. 1, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5, Dział IV: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §72, §74, §75, Rozdz. 3 §77, §78, §79, §80, §81, §82, §83, Rozdz. 5 §87 ust. 4, ust. 7.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu zabytkowego Fortu XII-Janowo – obiektu sztuki obronnej – UK/ZN

§92

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **3–UK/ZN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonego zabytkowego Fortu XII-Janowo;
2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji oraz ewentualnie innego przeznaczenia nieuciążliwego, akceptowanego przez Urząd Gminy Zakroczym i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych, pozwalającego na utrzymanie przeznaczenia podstawowego oraz ochronę obiektu zabytkowego i jego walorów przestrzenno-krajobrazowych i przyrodniczych;
3. Zakaz podziału terenu;
4. Zakaz zaśmiecania i degradacji terenu;
5. Nakaz likwidacji dzikich wysypisk śmieci;
6. Zmiana sposobu użytkowania oraz zagospodarowania Fortu XII-Janowo wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
7. Dla terenu oznaczonego symbolem UK/ZN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13 ust. 3, §14 ust. 2, §16 ust. 1, Rozdz. 5 §17, §19, §20, Dział IV: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §72, §73, §74 ust. 3, §75, Rozdz. 3 §76, §77, §81, §82, Rozdz. 4 §86, Rozdz. 5 §87 ust. 6 pkt 4, pkt 8.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zieleni naturalnej – Z

§93

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **16–Z**, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
2. Bezwzględny zakaz zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury i punktów sprzedaży do 10m powierzchni całkowitej;
3. Zakaz podziału terenu;
4. Nakaz ochrony zieleni istniejącej na terenie, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej;
5. Dla terenu oznaczonego symbolem Z obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 4 §13 ust. 6, §14 ust. 2, §16 ust. 1, Rozdz. 5 §17, Dział IV: Rozdz. 1 §70, Rozdz. 2 §72 ust. 1, Rozdz. 3 §76, §77, §82.

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

§94

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Informacje szczegółowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	1KDL	przez środek opracowania ze wschodu na zachód	lokalna	istniejąca do poszerzenia	szerokość 12+15m
2	2KDL	na południe od drogi 1KDL do wsi Swobodnia	lokalna	istniejąca do poszerzenia	szerokość 12+15m

3	3KDL	na północ od drogi 1KDL do wsi Błogosławie	lokalna	istniejąca	szerokość 12m
4	4KDW	na zachód od drogi 1KDL wzdłuż północno-zachodniej granicy opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość minimum 5m
5	5KDW	na północ od drogi 1KDL	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 6m
6	6KDW	na wschód od drogi 3KDL w północnej części opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość 6m
7	7KDW	na wschód od drogi 1KDL w środkowej części opracowania	wewnętrzna	istniejąca	szerokość minimum 5m

1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL, KDW obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5, Rozdz. 4 §14 ust. 1, Rozdz. 5 §17, Dział IV: Rozdz. 1 §70, Rozdz. 3 §77, §79, §82, Rozdz. 5 §87 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 7;

2. Ponadto dla terenu 1KDL obowiązują ustalenia wynikające z Działu IV: Rozdz. 4 §85.

DZIAŁ V

Ustalenia dla obszaru objętego Planem dotyczące części Wsi Swobodnia

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące części Wsi Swobodnia

§95

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. **RM/MN** – zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **R₁** – upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej;
3. **R₂** – upraw rolnych bez prawa lokalizacji zabudowy siedliskowej;
4. **ZL** – zieleni leśnej;
5. **ZN** – zieleni naturalnej;
6. **KD** – komunikacji;
7. Innych funkcji zgodnych z ustaleniami szczegółowymi Planu.

§96

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§97

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający:

1. Uwarunkowania środowiskowe terenu;
2. Uwarunkowania wynikające z położenia większości obszaru w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§98

Plan ustala:

1. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru Planu w sposób chroniący istniejące walory krajobrazowo-przyrodnicze obszaru oraz istniejące powiązania przyrodnicze lokalne i ponadlokalne;
2. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z funkcjami mieszkalnymi oraz rolniczymi i zasady ich zagospodarowania.

§99

Plan ustala utrzymanie i ochronę na całym obszarze Planu systemu cieków i rowów odprowadzania wód w tym również okresowych.

§100

1. Plan ustala objęcie obszaru w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i rolniczej zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

2. Plan ustala docelowe objęcie obszaru zasięgiem kanalizacji sanitarnej i zorganizowanego zaopatrzenia w gaz, po budowie i sukcesywnej rozbudowie w/w sieci na obszarze Gminy.

3. Plan dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak gaz płynny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Nie dopuszcza się stosowania stałych źródeł ciepła takich jak: węgiel, koks w nowych budynkach. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem.

§101

Plan ustala generalną zasadę dopuszczenia adaptacji lub modernizacji tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

ROZDZIAŁ 3**Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska**

§102

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 z 16.08.2000 r. poz. 911 z późniejszymi zmianami) zmieniającym Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z 16.09.1997r. poz. 149) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 38, poz. 1053) ustalającym przebieg słowny granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, większość obszaru Planu, znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie tym obowiązują ustalenia w/w Rozporządzeń.

§103

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych poprzez:

- ochronę terenów zieleni leśnej występującej w południowej części opracowania,
- ochronę terenów zieleni naturalnej i terenów rolniczych wyłączonych z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia stanowiących istotne korytarze ekologiczne,
- ochronę stosunków wodnych.

§104

Plan nakazuje ochronę zadrzewień, krzewów (z wyłączeniem krzewów rosnących w dnie cieków wodnych) oraz ochronę grup oraz ciągów drzew i krzewów na terenach przydrożnych i prywatnych nieruchomości.

§105

Plan ustala priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

§106

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.

§107

Plan ustala potrzebę przekształcenia terenów wyznaczonych na obszarze na cele nierolnicze – mieszkaniowe i usługowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu oraz z wprowadzeniem niezbędnej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§108

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru Planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu:

- zieleni przydomowej,
- zieleni towarzyszącej terenom usługowym,
- zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

§109

Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne winny być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne.

§110

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan nakazuje docelowe podłączenie wszystkich obiektów z terenów przewidzianych do urbanizacji (RM/MN) do gminnej sieci wodociągowej.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§111

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku Planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 51-63/13.

2. Na obszarze w/w strefy Plan ustala:

- 1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) Obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji:

- a) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§112

1. Na obszarze Planu znajdują się miejsca kultu religijnego:

- kapliczka, zlokalizowana na terenie drogi 2KDD na skrzyżowaniu z drogą 1KDL,
- kapliczka, zlokalizowana na terenie drogi 2KDD przy terenie 4–RM/MN.

2. Plan nakazuje szczególną ochronę tych miejsc. Sposób zagospodarowania rejonu miejsc kultu winien uwzględniać ich ochronę, ewentualną odnowę oraz ich prawidłową ekspozycję.

3. Plan dopuszcza przestawienie kapliczek w głąb terenu w przypadku poszerzenia ciągów komunikacyjnych lub uzbrajania terenu.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§113

1. Plan ustala dla dróg obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) Istniejąca droga publiczna zbiorcza:
 - droga Zakroczym-Janowo – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KDL;

- 2) Istniejąca droga publiczna dojazdowa:
- droga przez wieś Swobodnia – oznaczona na rysunku Planu symbolem 2KDD.
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi 1KDL.
3. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi i szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku Planu (w granicach dokładności Planu).
4. Na terenach dróg ustala się sytuowanie sieci gminnej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci na terenie drogi, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.
5. Plan ustala jako obowiązującą zasadę, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnym lokalizacji, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:
- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m.p./dom,
 - 2) Dla obiektów administracji – 2 m.p./100m² pow. użytkowej,
 - 3) Dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 m.p./100m² pow. użytkowej,
 - 4) Dla pensjonatów – 2 m.p./10 łóżek,
 - 5) Dla restauracji, kawiarni – 3 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
 - 6) Dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 8 m.p./50 użytkowników jednocześnie,
 - 7) Dla szkół podstawowych i przedszkoli – 3 m.p./10 zatrudnionych,
 - 8) Dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 9) Dla obiektów zdrowia – 2 m.p./100m² pow. użytkowej lub 2 m.p./gabinet.
6. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – RM/MN

§114

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami 1–RM/MN, 4–RM/MN, 7–RM/MN, 11–RM/MN Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, usługi podstawowe nieuciążliwe – warsztaty pracy;
 3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe typu – zdrowie, opieka społeczna, oświata, kultura, wypoczynek i turystyka;
4. Warunki urbanistyczne:
- 1) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1500m²;
 - 2) Dopuszcza się adaptację istniejących nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - zachowania warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§114),
 - spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 3) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 4) Zakaz lokalizacji na terenie uciążliwych usług, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 6) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, nie obniżającą walorów sąsiednich działek;

7)Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:

- a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 20% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35;
- 8)Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 9)Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników wymienionych w §113 ust.5;
 10)Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego.
 Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;

5.Warunki architektoniczne:

- 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jednorodzinnej w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (pod warunkiem jednoczesnej realizacji obu części budynku);
- 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalna wysokość – 9m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - f) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - g) Kolorystyka budynków umożliwiającą harmonijne wtopienie się w krajobraz, z wykluczeniem kolorów agresywnych, obcych architekturze lokalnej;
- 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a)Maksymalna wysokość – 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b)Maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c)Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - d)Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100% lub stropodach;
- 4) Realizacja zabudowy mieszkaniowej wraz z programem uzupełniającym w formie jednobryłowego obiektu, z postulatem nie realizowania na terenie wolnostojących warsztatów pracy;
- 5) Preferencja realizacji zabudowy mieszkaniowej bez warsztatów pracy;

6. Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi publicznej 2KDD;

7. Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, §10 ust. 1, Rozdz. 3, Rozdz. 4, Rozdz. 5, Dział V: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §97, §98, §100, §101, Rozdz. 3 §102, §104, §105, §106, §107, §108, §109, §110, Rozdz. 5 §113 ust. 4, ust. 5, ust. 6.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej – R₁

§115

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 3–R₁ Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej;
- 3) Zabudowa siedliskowa dla gospodarstw o powierzchni równej lub większej niż 1ha;
- 4) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:

- 1) Są niezbędne dla obsługi areálu rolnego położonego na tym terenie;
- 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;

4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;

5. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty). Plan dopuszcza ogrodzenie terenu tylko ogrodzeniem ażurowym (np. słupki + poziome żerdzie), o następujących parametrach:

- minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
- maksymalna wysokość cokołu 10cm od poziomu terenu,
- zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementami ogrodzenia;

6. Zasady zagospodarowania dla terenu zainwestowania zabudową siedliskową:

- 1) Minimalna wielkość nowo tworzonych działek na 1ha;
- 2) Maksymalna powierzchnia zainwestowania zabudową siedliskową – 3000m²;
- 3) Wskaźniki zagospodarowania powierzchni zainwestowania i warunki architektoniczne określone w Rozdziale 6 (§114 ust. 4 pkt 3÷10, ust. 5);
- 4) Postuluje się podłączenie obiektów do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w obszarze wsi;

7. Dla terenów oznaczonych symbolem R₁ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 2, ust. 4, ust. 5, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13, §14, §16, Rozdz. 5 §17, Dział V: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §97, §98, §100 ust. 3, §101, Rozdz. 3 §102, §103, §104, §105, §106, §108, §109, Rozdz. 5 §113 ust. 4, ust. 6.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych bez prawa lokalizacji zabudowy siedliskowej – R₂

§116

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 5–R₂, 6–R₂, 8–R₂, 12–R₂ Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej;
 - 3) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 można lokalizować pod warunkiem, że:
 - 1) Są niezbędne dla obsługi arealów rolnego położonego na tym terenie;
 - 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;
4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
5. Nakaz utrzymania i ochrony okresowego cieku wodnego biegnącego wzdłuż granicy lasu oraz związanej z nim zieleni, szczególnie zieleni wysokiej;
6. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (ploty);
7. Zalecenie wprowadzenia ekologicznych metod produkcji żywności;
8. Dla terenów oznaczonych symbolem R₂ obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 3 §11, §12 ust. 1, ust. 2, ust. 5, Rozdz. 4 §13 ust. 6, §14 ust. 2, §16, Rozdz. 5 §17, Dział V: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §97, §98, §99, Rozdz. 3 §102, §103, §104, §109, Rozdz. 5 §113 ust. 4, ust. 6.
9. Ponadto dla terenu 12-R₂ obowiązują ustalenia wynikające z Działu IV: Rozdz. 4 §111.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zieleni naturalnej – ZN

§117

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 10–ZN, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
2. Zakaz podziału terenu;
3. Bezwzględny zakaz realizacji zabudowy;
4. Zakaz grodzienia i przegradzania terenu zieleni naturalnej;
5. Nakaz ochrony zieleni istniejącej na terenie, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem ZN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 5 §17, Dział V: Rozdz. 1 §95, Rozdz. 2 §97, §98 ust. 1, §99, Rozdz. 3 §102, §103, §109.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia ogólne dotyczące terenów lasów – ZL

§118

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami 2–ZL, 9–ZL Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna;
2. Zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne;
3. Zakaz realizacji zabudowy;
4. Zakaz grodzienia i przegradzania terenów leśnych;
5. Nakaz utrzymania i ochrony istniejącego drzewostanu;
6. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 5 §17, Dział V: Rozdz. 1 §95, Rozdz. 2 §97, §98 ust. 1, Rozdz. 3 §102, §103, §109;
8. Ponadto dla terenu 9-ZL obowiązują ustalenia wynikające z Działu IV: Rozdz. 4 §111.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych
§119

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Informacje szczegółowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	1KDL	wzdłuż zachodniej granicy opracowania Zakroczym-Janowo	lokalna	istniejąca do poszerzenia	szerokość 15m
2	2KDD	na wschód od drogi 1KDZ przez środek opracowania	dojazdowa	istniejąca do poszerzenia	szerokość 10m

1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDZ, KDD obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: §2, §3, §4, §5, §6, §7, Dział I: Rozdz. 1 §8 ust. 1, ust. 2, ust. 3, Rozdz. 2 §9 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5, Rozdz. 4 §14 ust. 1, Rozdz. 10 §17, Dział V: Rozdz. 1 §95, Rozdz. 3 §102, §104, §108, §109, Rozdz. 5 §113 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 6.

2. Ponadto dla terenu 2KDD obowiązują ustalenia wynikające z Działu IV: Rozdz. 4 §112.

DZIAŁ VI

Ustalenia końcowe

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia skutków prawnych w zakresie wartości nieruchomości

§120

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego Planu, w wysokości:

- 0,01% dla terenów – KDL, KDD, KDW, WS/Z, WZ, Z, ZN, ZL, R₂,
- 20% dla terenów – RM/MN, U, UO, US, UK, UZ, R₁, ZP.

Opłata, o której mowa będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego Planu.

Plan ustala, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami Planu możliwe jest użytkowanie terenu zgodne z użytkowaniem dotychczasowym, pod warunkiem niepowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru Planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze Planu.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia końcowe

§121

Do spraw w zakresie zagospodarowania przeznaczonych przed dniem wejścia w życie Planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

§122

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Zakroczym.

§123

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

§124

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

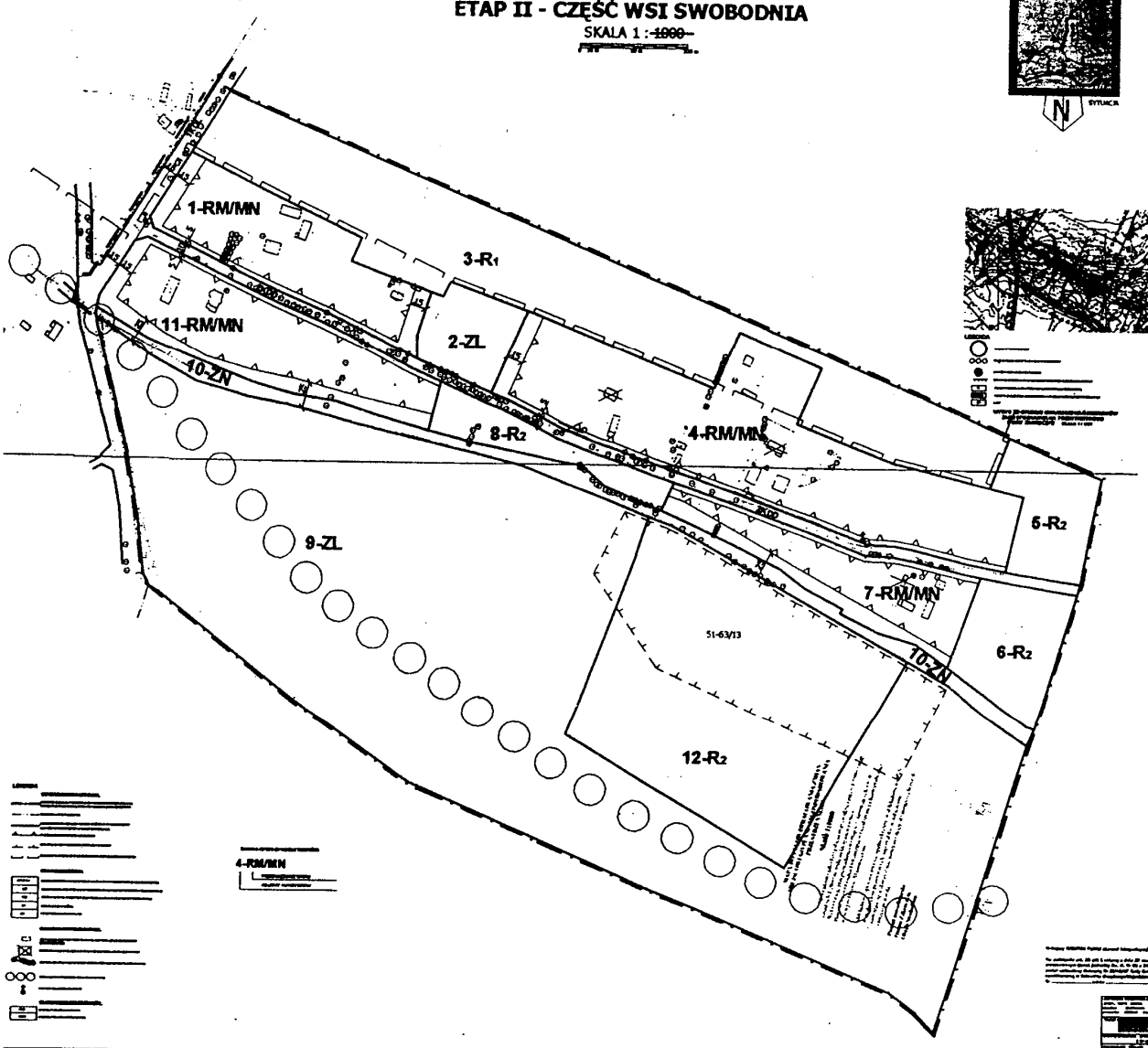
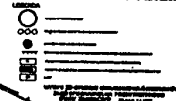
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zakroczym

[Podpis]

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKROCZYM W TERENACH PRZEWDZIANYCH DO URBANIZACJI ORAZ TERENACH, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGA RÓPOCIĄG "PRZYJAŹŃ" WE WSIACH: SMOŁY, WOJSZCZYCE, SWOBODNIA, JANOWO ORAZ TERENACH ALP

ETAP II - CZĘŚĆ WSI SWOBODNIA

SKALA 1:1000



Niniejszy RYSUNEK PLANU stanowi integralną część PLANU jako Załącznik nr 1D.

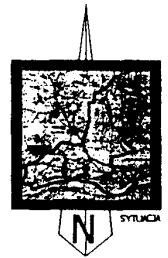
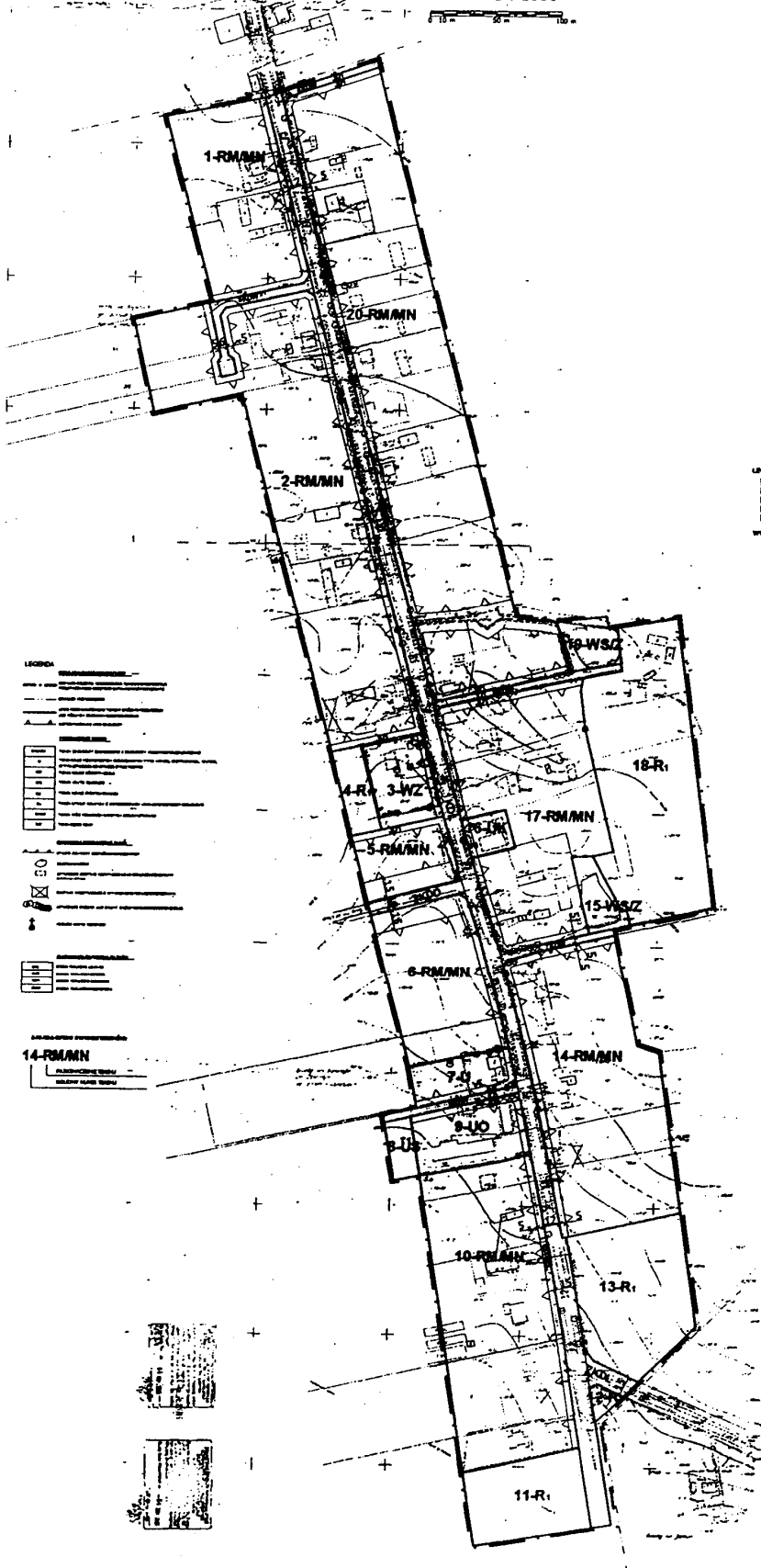
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Cyril Radzik

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKROCZYM W TERENACH PRZEWIDZIANYCH DO URBANIZACJI ORAZ TERENACH , PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGA ROPOCI AĞ "PRZYJAŹN" WE WSIACH : SMO ŁY, WOJSZCZYCE, SWOBODNIA, JANOWO ORAZ TERENACH ALP

ETAP II - CZĘŚĆ WSI WOJSZCZYCE

SKALA 1 : 1000



LEGENDA:
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy zagrodowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy inwenturalnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy przemysłowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy usługowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy rolniczej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy leśnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy wodnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy zielonej

LEGENDA:
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy zagrodowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy inwenturalnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy przemysłowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy usługowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy rolniczej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy leśnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy wodnej
 - linie granic terenów przeznaczonych do zabudowy zielonej

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Gminy Zakroczym

[Handwritten signature]

Projektant: [...]
 Wykonawca: [...]
 Data: [...]

