

Projekt

z dnia 20 listopada 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZAKROCZYM**

z dnia 28 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym
obejmującego obręb ewidencyjny 0024 02-15**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXIII/165/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym, obejmującego obręb ewidencyjny 0024 02-15¹⁾, oraz stwierdzając, że przedmiotowa uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym przyjętego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym, obejmujący obszar obrębu ewidencyjnego 0024 02-15, zwany dalej planem.

2. Granice planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1, zwanym dalej rysunkiem planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

¹⁾wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr XXXIX/265/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 27 czerwca 2017 r.

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustala się pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, ponieważ nie odnoszą się one do obszaru planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) aleje drzew do odtworzenia;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji WKZ;
- 6) strefy buforowe osuwisk;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem terenu i symbolem literowym.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w zakresie ustalonym w §1 ust. 1;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną według definicji zawartej w ustawie;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, stanowiące minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu lub innych obiektów, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza te linie na odległość maksymalnie 1,5 m takich elementów budynku jak schody, balkony, wykusze, zadaszenia;
- 11) WOChK - należy przez to rozumieć Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 12) miejskim systemie informacji - należy przez to rozumieć system informacji wizualnej obejmujący znaki i tablice informacyjne, w tym tablice z nazwami ulic, tablice kierunkowe, tablice z informacją o obiektach zabytkowych lub postaciach historycznych, umieszczane przez gminę Zakroczym;

- 13) ciągu pieszym - należy przez to rozumieć ogólnodostępną, przestrzennie wydzieloną trasę przeznaczoną do ruchu pieszego, prowadzoną samodzielnie, niezależnie od trasy przeznaczonej do ruchu pojazdów, wyposażoną w obiekty małej architektury;
- 14) ruchy masowe - należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) osuwiska aktywne okresowo – należy przez to rozumieć obiekty, w których nie stwierdzono śladów współczesnych lub niedawnych (w czasie do 5 lat) zsuwów i przemieszczeń grawitacyjnych mas ziemnych (koluwiów), jednak przemieszczenia takie miały miejsce w okresie ostatnich 50 lat;
- 16) osuwiska nieaktywne – należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
- 17) strefie buforowej osuwiska – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania osuwiska, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z treścią ustawy oraz przepisów odrębnych.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz jego symbol literowy:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych;
- 4) UT/MN - tereny usług turystyki i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) UST - tereny usług sportu, rekreacji i/lub turystyki;
- 6) ZNP - tereny zieleni naturalnej skarp i parowów;
- 7) ZN - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 8) ZL - tereny lasów;
- 9) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 10) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD.

2. Wyznacza się teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz ujednoczenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków w granicy działki budowlanej lub w granicy działek budowlanych zajętych przez każdy z segmentów w przypadku budynków w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,

- b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD obiektów małej architektury, w tym tablic ogłoszeniowych, o jednolitej stylistyce w obrębie jednej drogi;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie znaków miejskiego systemu informacji w obszarze planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, z zastrzeżeniem, że nie mogą być one umieszczone:
- a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu korony drzewa,
 - b) na urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) w miejscach przesłaniających obiekty zabytkowe;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-5 i 9, przy zachowaniu następujących zasad:
- a) powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać 3 m²,
 - b) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane na ogrodzeniach, na obiektach wyposażenia ulic, takich jak np. latarnie, znaki drogowe, na obiektach zabytkowych, o których mowa w §9 pkt 1 i 4, na budynkach infrastruktury technicznej oraz na obiektach i w miejscach wymienionych w pkt 5,
 - c) na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-5 dopuszcza się wyłącznie tablice i urządzenia reklamowe będące szyldami;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-5,
 - b) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej tereny,
 - c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, w szczególności położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m,
 - d) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - maksymalna wysokość – 2,2 m od poziomu terenu,
 - maksymalna wysokość cokołu - 60 cm od poziomu terenu,
 - w przypadku cokołów wyższych niż 10 cm nakazuje się stosowanie otworów dla zapewnienia swobodnej migracji małych zwierząt,
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia, to jest stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia - 50%,
 - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych na obszarach zabytkowych, o których mowa w §9 pkt 1, a także w celu ochrony przed występującymi uciążliwościami ze strony układu komunikacyjnego lub innych źródeł,
 - e) dla ogrodzeń od strony parowów oraz skarpy wiślanej:
 - dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia niestanowiące wyraźnej bariery przestrzennej, nieograniczające widoczności i przepływu powietrza,
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia, to jest stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia - 80%,
 - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się granice obszarów i obiekty podlegające ochronie, występujące w granicach obszaru planu, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody:
- a) obszar Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły,
 - b) obszar Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły,

- c) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - d) otulina Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - e) pomniki przyrody - 2 dęby szypułkowe;
- 2) na terenach położonych w zasięgu form ochrony przyrody wskazanych w pkt 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ustanowionych form ochrony przyrody, w tym zawartych w planach zadań ochronnych;
 - 3) ustala się zakaz zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi;
 - 4) ustala się następującą kwalifikację terenów, określającą dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami MN, MN(U) należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami MN/U, UT/MN należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny oznaczone symbolami UST należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 5) ustala się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 6) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą znacząco negatywnie wpływać na stan wód podziemnych;
 - 7) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach o których mowa w §5 pkt 1-5 i 9,10, zgodnych z przeznaczeniem terenu, w szczególności z zakresu inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji zapewniających obsługę terenów w obszarze planu.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się obszar wpisany do ewidencji WKZ - park letniskowy, ul. Gałachy 14;
- 2) ustala się ochronę obszaru wskazanego w pkt 1 poprzez zagospodarowanie terenu w granicach określonych na rysunku planu w sposób umożliwiający zachowanie i rewaloryzację oraz właściwą ekspozycję zabytków;
- 3) ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr 52-63/1 - w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się kapliczkę przydrożną na rysunku planu oraz ustala się jej ochronę poprzez zagospodarowanie kapliczki i jej otoczenia w sposób umożliwiający zachowanie i właściwą ekspozycję tego obiektu, w tym dopuszcza się przesunięcie kapliczki.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do wykonywania robót budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków położonych w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z prawem do wykonywania robót budowlanych, z wyłączeniem rozbudowy tych części budynków położonych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków położonych na działkach budowlanych niespełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i/lub maksymalnej powierzchni zabudowy zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z prawem do wykonywania robót budowlanych, z wyłączeniem rozbudowy;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych w granicach terenów, w których możliwa jest realizacja zabudowy w formie budynków;

- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §13 pkt 2 i §15 pkt 7 lit. b:
 - a) dla masztów i wież telekomunikacyjnych - 50 m,
 - b) dla budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m;
- 11) ustala się geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 12) ustala się dopuszczalne formy zabudowy przeznaczenia podstawowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, odnoszące się wyłącznie do budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego;

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°;
- 3) parametry ustalone w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się obszar ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 5,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego;
- 2) wskazuje się, że obszar planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej 148 m n.p.m., w granicy którego obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy i obiektów naturalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa lotniczego;

- 3) wyznacza się strefy buforowe osuwisk o szerokości 5, 10, 15 lub 20 m (zgodnie z rysunkiem planu), w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) wyznacza się układ komunikacyjny obsługujący tereny w obszarze planu w postaci dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, i KDD;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-5, zapewniających dostęp do drogi publicznej wydzielanym działkom budowlanym, spełniających poniższe parametry:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6,0 m jeśli droga obsługuje do 4 działek budowlanych,
 - b) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8,0 m jeśli droga obsługuje powyżej 4 działek budowlanych,
 - c) wymiary placu do zawracania samochodów nie mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi;
- 5) ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w minimalnych ilościach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, które należy lokalizować w granicy działki budowlanej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich systemów:
 - a) ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w lit. a z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności w pasie zawartym między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych na istniejących sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej, z wyłączeniem robót budowlanych polegających na budowie w granicach terenów oznaczonych symbolem ZL i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) dla systemu zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 90 zasilanej z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody i ich użytkowanie do czasu objęcia działki budowlanej siecią wodociagową,
 - c) ustala się zapewnienie zaopatrzenia obszaru planu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) dla systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych z obszaru planu do sieci kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu objęcia działki budowlanej siecią kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 200 i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do zakładowej sieci kanalizacyjnej i ich oczyszczanie w zakładowej oczyszczalni ścieków przemysłowych,
 - d) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów osuwisk, stref buforowych osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi do zbiorowych i lokalnych sieci kanalizacji deszczowej lub do wód;

- e) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach działki budowlanej poprzez ich odprowadzenie do gruntu, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do zbiorowych i lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) ustala się oczyszczanie wody opadowej i roztopowej pochodzącej z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 4) dla systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zasilanych ze stacji elektroenergetycznych wysokiego napięcia położonych poza obszarem planu oraz ze stacji elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystujących bezemisyjne odnawialne źródła energii o mocy do 100kW;
- 5) dla systemu zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju minimum \varnothing 32 zasilanej ze stacji gazowej wysokiego ciśnienia położonej poza obszarem planu oraz ze stacji gazowych średniego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 6) dla systemu zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym, takim jak gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy, węgiel wysokiej jakości lub wykorzystujących bezemisyjne odnawialne źródła energii;
- 7) dla systemu telekomunikacyjnego:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) na terenach o przeważającym zagospodarowaniu w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN oraz MN(U) zakazuje się budowy infrastruktury telekomunikacyjnej, której wysokość przekracza 15 m;
- 8) dla systemu gospodarki odpadami:
- a) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem odbioru odpadów i ich przetwarzanie poza obszarem planu,
 - b) ustala się obowiązek wyposażenia działki budowlanej w urządzenia oraz miejsca służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce budowlanej miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów wspólnego dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych,
 - d) ustala się zakaz budowy punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 17. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN(U), MN/U, UST, UT/MN;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów w obszarze planu.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza - oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 MN, 5 MN:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,
 - g) geometrię dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia podstawowego,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 7 MN, 9 MN, 10 MN:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,02,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 1,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 45%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 800 m² - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
 - 1000 m² - dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,
 - g) geometrię dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia podstawowego,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 2 MN, 3 MN, 4 MN, 6 MN, 8 MN:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,1,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,9,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 800 m² - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,

- 1000 m² - dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,
- g) geometrię dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia podstawowego,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszczalną formę zabudowy przeznaczenia podstawowego:
 - a) wolnostojąca lub bliźniacza – dla terenów 2 MN, 3 MN, 4 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN,
 - b) wolnostojąca – dla terenów 1 MN, 5 MN;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 9) ochronę terenów położonych w granicach WOChK oraz terenów 5 MN, 8 MN położonych w granicach obszarów Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 10) ochronę pomnika przyrody w granicach terenu 5 MN zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 11) ochronę obszaru wpisanego do ewidencji WKZ - parku lotniskowego w granicach terenu 5 MN zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2;
- 12) ochronę zabytku archeologicznego w granicach terenu 8 MN zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3;
- 13) ochronę kapliczki przydrożnej w granicach terenu 7 MN zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4;
- 14) uwzględnienie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w granicach terenów 5 MN, 8 MN, 10 MN zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2;
- 15) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN(U)**, **2 MN(U)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza - oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe - oznacza obiekty, w których prowadzona jest działalność usługowa, bez określenia jej rodzaju, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza działką budowlaną, na której działalność jest prowadzona wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 4) maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego - 40% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,1,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,9,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40%,

e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 800 m² - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
- 1000 m² - dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,

f) maksymalną wysokość zabudowy:

- 10 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,

g) geometrię dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 1 miejsca na 30 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;

8) ochronę terenów położonych w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;

9) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** oraz numerem terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa - oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze, i/lub
- b) usługi nieuciążliwe - oznacza obiekty, w których prowadzona jest działalność usługowa, bez określenia jej rodzaju, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza działką budowlaną, na której działalność jest prowadzona wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 MN/U, 2 MN/U:

- a) minimalną intensywność zabudowy - 0,1,
- b) maksymalną intensywność zabudowy - 1,0,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40%,
- e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 400 m² - dla zabudowy realizowanej w formie szeregowej,
 - 800 m² - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
 - 1000 m² - dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,

f) maksymalną wysokość zabudowy:

- 10 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
- 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,

g) geometrię dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia podstawowego,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 3 MN/U:
- a) minimalną intensywność zabudowy - 0,02,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 1,2,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 400 m² - dla zabudowy realizowanej w formie szeregowej,
 - 800 m² - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
 - 1000 m² - dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 10 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,
 - g) geometrię dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia podstawowego,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 21. Dla terenu usług sportu, rekreacji i/lub turystyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UST** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu, rekreacji i/lub turystyki - oznacza obiekty, takie jak hale sportowe, baseny, wypożyczalnie sprzętu sportowego, hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, lokale gastronomiczne oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, takie jak boiska sportowe, place zabaw, siłownie plenerowe, wiaty piknikowe, wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,75,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 10 m i 3 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,

- g) geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług sportu, rekreacji, turystyki;
- 6) ochronę terenu położonego w granicach WOChK oraz obszarów Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 7) ochronę zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3;
- 8) uwzględnienie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2;
- 9) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 22. Dla terenu usług turystyki i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UT/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi turystyki - oznacza obiekty, w których prowadzona jest działalność z zakresu turystyki, takie jak hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, lokale gastronomiczne wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze, i/lub
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia uzupełniającego,
- g) geometrię dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia podstawowego,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 45° dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług turystyki;
- 6) uzupełnienie nasadzeń w alejach drzew wskazanych na rysunku planu jako aleje drzew do odtworzenia;
- 7) ochronę terenu położonego w granicach WOChK oraz obszarów Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 8) ochronę obszaru wpisanego do ewidencji WKZ - parku lotniskowego zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2;
- 9) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 23. Dla terenu zieleni naturalnej skarp i parowów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZNP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna skarp i parowów - oznacza tereny skarp i parowów utworzonych naturalnie, pokrytych roślinnością naturalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, ciągi pieszo – jezdne, drogi rowerowe;
- 3) zakaz budowy budynków;
- 4) wskaźnik kształtowania zagospodarowania terenu: minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70%;
- 5) prowadzenie ciągów pieszych, dróg rowerowych i ciągów pieszo-jezdnych w sposób najmniej ingerujący w naturalne ukształtowanie terenu oraz istniejące zadrzewienie i zakrzewienie;
- 6) ochronę terenów położonych w granicach WOChK i obszarów Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 7) ochronę pomnika przyrody zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 8) uwzględnienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1;
- 9) uwzględnienie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2;
- 10) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 24. Dla terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZN, 2 ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń objęta formami ochrony przyrody - oznacza tereny zieleni w dolinie Wisły obejmujące zadrzewienia i zakrzewienia oraz pastwiska trwałe, objęte ochroną przyrody w postaci WOChK i obszarów Natura 2000;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, drogi rowerowe;
- 3) zakaz budowy budynków;
- 4) wskaźnik kształtowania zagospodarowania terenu: minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80%;
- 5) prowadzenie ciągów pieszych i dróg rowerowych w sposób najmniej ingerujący w naturalne ukształtowanie terenu oraz istniejące zadrzewienie i zakrzewienie;
- 6) ochronę terenów położonych w granicach WOChK, obszarów Natura 2000 i otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 7) uwzględnienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w granicach terenów zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1;
- 8) uwzględnienie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w granicach terenu 2 ZN zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2;
- 9) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 25. Dla terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z planami urządzenia lasu;
- 4) ochronę terenu położonego w granicach WOChK i obszarów Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 5) uwzględnienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1;
- 6) uwzględnienie osuwisk zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 26. Dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyposażenie minimalne pasa drogowego: jedna jezdnia po jednym pasie ruchu w każdym kierunku, chodnik jednostronny;
- 4) dopuszczalne wyposażenie pasa drogowego: drogi rowerowe, zatoki postojowe, zatoki autobusowe;
- 5) stosowanie zjazdów na przyległe tereny;
- 6) prowadzenie tras komunikacji autobusowej;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyposażenie minimalne pasa drogowego: jedna jezdnia po jednym pasie ruchu w każdym kierunku;
- 4) dopuszczalne wyposażenie pasa drogowego: drogi rowerowe, zatoki postojowe;
- 5) stosowanie zjazdów na przyległe tereny;
- 6) ochronę terenów położonych w granicach WOChK i obszaru Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Zakroczym.

§ 29. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Zakroczym

z dnia 28 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu
I wyłożenie**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	03.06.2016	Stowarzyszenie Powiatu Nowodworskiego FORUM	Wniosek o usunięcie zapisu o obowiązkowym wymogu stosowania otworów dla migracji małych zwierząt każdorazowo w przypadku cokołów wyższych niż 10 cm.	cały obszar planu			■			Nie można założyć, że na tym obszarze nie występuje migracja małych zwierząt. Wręcz przeciwnie, biorąc pod uwagę bliskość terenów zieleni naturalnej, dotychczasowy rolniczy charakter terenu oraz fakt, że obszar planu będzie podlegał zainwestowaniu stopniowo, należy przyjąć, że migracja będzie się odbywać.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Zakroczym

z dnia 28 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Zakroczym rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym komunikacji) służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:

- 1) budowę dróg publicznych KDD,
- 2) budowę sieci wodociągowej,
- 3) budowę sieci kanalizacji ściekowej,
- 4) budowę sieci kanalizacji wód opadowych,
- 5) budowę kablowej sieci elektroenergetycznej.

§ 2. Sposób realizacji ww. zadań własnych gminy – zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawami: prawo budowlane, prawo energetyczne, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Zasady finansowania ww. zadań własnych gminy:

- 1) Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870, 1948, 1984, 2260) przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.
- 2) Zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej wskazane w § 1 ust. 2 pkt 1-4 finansowane będą przez budżet gminy i/lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
- 3) Zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej wskazane w § 1 ust. 2 pkt 5 finansowane będą w sposób określony w art. 7 Ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym obejmujący obręb ewidencyjny 0024 02-15, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/165/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. zmienionej uchwałą nr XXXIX/265/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 27 czerwca 2017 r. W tym samym czasie Rada Gminy podjęła pięć innych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym, uchwalonego w 2007 r. Uchwały o zmianach planu dotyczyły sąsiadujących obrębów (z wyjątkiem trzech obszarów położonych na południe i zachód od centrum miasta), w związku z tym, w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) początkowo opracowano projekt jednej uchwały *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Zakroczym* obejmującego:

- 1) obszar 1 - obszar obrębu ewidencyjnego 0024 02-15;
- 2) obszar 2 - obszar obrębu ewidencyjnego 0023 02-14 oraz działek ewidencyjnych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9 z obrębu 0025 02-16;
- 3) obszar 3 - obszar obrębu ewidencyjnego 0022 02-13;
- 4) obszar 4 - obszar obrębu ewidencyjnego 0021 02-12;
- 5) obszar 5 - obszar obrębu ewidencyjnego 0005 01-05;
- 6) obszar 6 - obszar obrębu ewidencyjnego 0004 01-04 oraz działek ewidencyjnych nr 21/2, 23, 26, 27/3, 28, 30, 34 z obrębu 0003 01-03, działki ewidencyjnej nr 20/28 z obrębu 0006 01-06, działki ewidencyjnej nr 33/3 z obrębu 0009 01-09, działek ewidencyjnych nr 103/2 i 103/3 z obrębu 0026 02-17.

W tekście i na rysunku planu obszary te były jednoznacznie pokazane i opisane. Na dalszym etapie procedury podzielono obszar planu na sześć części i poddano częściowo ponownej procedurze.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1073), uwzględniając:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania i zwiększający możliwości rozwojowe w zakresie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i obsługi komunikacyjnej. Zasadny jest rozwój ww. funkcji przede wszystkim wzdłuż drogi 1 KDZ – ulicy Gałachy przechodzącej w ulicę Utrata, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców miasta;

·walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachów, kolorystykę elewacji i dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy;

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystujących bezemisyjne odnawialne źródła energii, mające na względzie środowisko naturalne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze

planu występuje obszar wpisany do ewidencji WKZ chroniony przepisami odrębnymi i stanowisko archeologiczne z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza obszary ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznych, wskazuje strefy buforowe od osuwisk, ograniczenia związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszczalne poziomy hałasu;

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy zbiorczej i dojazdowej. W północnej części opracowania wzdłuż drogi zbiorczej zaproponowano funkcje mieszkaniowo-usługowe. Obszar opracowania nie jest w jeszcze pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia potrzebę rozbudowy układu dróg publicznych przy nowych inwestycjach;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Zakroczym, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna sporządzenia wszystkich sześciu planów przebiegała łącznie i zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miało to znaczenie dla zachowania spójności ustaleń zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących ze sobą obrębów. Uchwałę Nr XXIII/165/2013 Rady Gminy Zakroczym w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym podjęła w dniu 18 lipca 2013 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
 - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - ogłosił o wyłożeniu projektu planu obejmującego łącznie wszystkie obszary wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu dnia 5 kwietnia 2016 r. i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 13 kwietnia 2016 r. do 13 maja 2016 r. oraz w dniu 11 maja 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - wyzaczył termin do 3 czerwca 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
 - podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono szesnaście uwag w wyznaczonym terminie, z których tylko cztery dotyczyły obrębu ewidencyjnego 0024 02-15;
 - w wyniku pozytywnego rozpatrzenia uwag, dotyczących obszarów 1, 3, 4 i wprowadzenia stosownych zmian w projekcie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Zakroczym*, nastąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Pozostałe obszary nie musiały podlegać ponownemu wyłożeniu. Podjęto decyzję o podziale obszaru planu na sześć części;
 - w związku z powyższym dotychczasowy projekt uchwały planu, zawierający ustalenia dla wszystkich 6 obszarów, preredagowano dla pojedynczych jego obrębów uwzględniając zmianę granic obszaru i uwzględnione uwagi;
 - ogłosił o ponownym wyłożeniu części projektu planu w związku z pozytywnym rozpatrzeniem uwag wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu dnia 16 lutego 2017 r. i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 6 marca 2017 r. do 3 kwietnia 2017 r. oraz w dniu 23 marca 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - wyzaczył termin do 18 kwietnia 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
 - podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono jedną uwagę dotyczącą obrębu ewidencyjnego 0024 02-15, która nie została rozpatrzona ze względu na położenie poza obszarem wyłożenia;
- Rada Gminy Zakroczym podjęła decyzję o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Procedurę sporządzenia planu powtórzono od uzgodnień ze względu na zmianę układu komunikacyjnego i przeznaczenia części terenów, a Burmistrz kolejno:
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
 - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych ponownych opinii i dokonanych ponownych uzgodnień;
 - ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu dnia 13 września 2017 r. i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 września 2017 r. do 13 października 2017 r. oraz w dniu 9 października 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - wyzaczył termin do 30 października 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
 - podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej;

·potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i dopuszcza do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Aktualna Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zakroczym została uchwalona 10 listopada 2017 r. uchwałą Nr XLIII/293/2017 na podstawie art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). W analizie przedstawiono między innymi stan zaawansowania prac nad planami miejscowymi w mieście i gminie Zakroczym.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru 1, tj. obszaru obrębu ewidencyjnego 0024 02-15, w projekcie sporządzanego planu nastąpiła istotna zmiana w stosunku do planu miejscowego obowiązującego od 2007 r., tj. nie wyznaczono terenów rolnych oraz terenów zabudowy zagrodowej. Na ich miejsce wyznaczono tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe oraz, w niewielkiej części, na usługowe uwzględniając interes publiczny. Przeznaczenie terenu w projekcie planu ma wyraźny podział funkcjonalny obszaru. Tereny na południe ulicy Gałachy mają pełnić funkcje mieszkaniowo – usługowe, poniżej tych terenów wyznacza się obszar zabudowy mieszkaniowej, natomiast od południowego zachodu zachowuje się naturalne tereny zielone. Ponadto zmniejszono minimalną powierzchnię nowotworzonych działek, która dla prawie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wynosi 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej. Dla terenów usług turystyki i/lub zabudowy jednorodzinnej i terenów usług sportu, rekreacji i/lub turystyki minimalną powierzchnię działek wyznaczono na 2000 m². Układ dróg publicznych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową dają szansę rozwoju i stworzenie nowych miejsc pracy. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu są projektowane nowe odcinki dróg publicznych i dla prawidłowej obsługi nowych terenów zabudowy, przewiduje się poszerzenia istniejących pasów drogowych.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym wskazują, że dla zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni, z uwagi na położenie blisko centrum miasta i w niewielkiej odległości od drogi krajowej nr 7, obszar jest jednym ze strategicznych obszarów gminy dla których powinno się opracować miejscowy plan. Umożliwi to wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy zasilą również wpływy z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Głównymi wydatkami gminy z tytułu uchwalenia planu będzie natomiast realizacja infrastruktury technicznej oraz budowa dróg publicznych. Analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz

wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.