

**UCHWAŁA NR XLIV/306/2017  
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 02-15<sup>1)</sup>, 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;
- 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, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

---

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

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 umieszczane:
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 sztyldami;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 wodociągową,
  - 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, 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 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
    - 1000 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
    - 1000 m<sup>2</sup> - 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, dojść, 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, dojść, 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 m<sup>2</sup> - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
    - 1000 m<sup>2</sup> - 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  $17^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci  $17^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  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  $30 \text{ m}^2$  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:

- $400 \text{ m}^2$  - dla zabudowy realizowanej w formie szeregowej,
- $800 \text{ m}^2$  - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
- $1000 \text{ m}^2$  - 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  $17^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  dla przeznaczenia podstawowego,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci  $17^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  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 m<sup>2</sup> - dla zabudowy realizowanej w formie szeregowej,
    - 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej,
    - 1000 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> 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, 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, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zakroczym

/-/ **Piotr Serwatka**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/306/2017

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 Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XLIV/306/2017 z dnia 28 listopada 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
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.

**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).