

Projekt

z dnia 22 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym, obejmującego obręb ewidencyjny 0023 02-14, z wyłączeniem części działki ewidencyjnej numer 45/4 oraz obejmującego działki ewidencyjne o numerach 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, położone w obrębie 0025 02-16

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, 2232) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w związku z uchwałą Nr XXIII/166/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym, obejmującego obręb ewidencyjny 0023 02-14, z wyłączeniem części działki ewidencyjnej numer 45/4 oraz obejmującego działki ewidencyjne o numerach 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, położone w obrębie 0025 02-16¹⁾ 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 obręb ewidencyjny 0023 02-14, z wyłączeniem części działki ewidencyjnej numer 45/4 oraz obejmujący działki ewidencyjne o numerach 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, położone w obrębie 0025 02-16, zwany dalej planem

2. Granice planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

¹⁾wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr XXXI/190/2016 Rady Gminy Zakroczym z dnia 29 listopada 2016 r., uchwałą Nr XXXIII/216/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 stycznia 2017 r., uchwałą Nr XXXVI/244/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 25 kwietnia 2017 r.

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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) 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) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - należy przez to rozumieć 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;

- 14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej - należy przez to rozumieć 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;
- 15) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest produkcja, składowanie lub magazynowanie dóbr, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci zieleni urządzonej, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 16) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność usługowa, bez określenia jej rodzaju, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć 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;
- 18) usługach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć obiekty, z wyłączeniem budynków, i urządzenia służące rekreacji, jak boiska sportowe, place zabaw, siłownie plenerowe, wiaty piknikowe 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;
- 19) usługach sportu i rekreacji* - należy przez to rozumieć obiekty, takie jak wypożyczalnie sprzętu sportowego, lokale gastronomiczne i urządzenia służące rekreacji, jak boiska sportowe, place zabaw, siłownie plenerowe, wiaty piknikowe 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;
- 20) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć ogólnodostępny teren zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym z ciągami pieszymi, pokryty roślinnością urządzoną lub naturalną wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 21) zieleni naturalnej skarp i parowów - należy przez to rozumieć tereny skarp i parowów utworzonych naturalnie, pokrytych roślinnością naturalną;
- 22) 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;
- 23) ruchach masowych - należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 24) lokalnej dominancie – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniająca się wysokością, podkreślająca kompozycję urbanistyczną i ułatwiająca orientację w terenie, obejmująca maksymalnie 30 % powierzchni zabudowy terenu.

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(US) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji;

- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych;
- 3) U1/P1 - tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 4) ZP(US) - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji;
- 5) ZNP - tereny zieleni naturalnej skarp i parowów;
- 6) KDS - tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 7) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 8) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KPJ – tereny ciągów pieszo- jezdnych.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD i tereny ciągów pieszo- jezdnych oznaczone symbolem KPJ.

2. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczone symbolem KDS;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ.

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

- 1) dopuszcza się realizację lokalnych dominant tylko na terenach, na których jest to dopuszczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) 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;
- 3) 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: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie znaków miejskiego systemu informacji w obszarze planu, 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;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-4 i 7, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać:

- 5 m² - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na terenach oznaczonych symbolem U1/P1, przylegających do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem KDS,
 - powierzchni ściany zewnętrznej budynku, na której umocowane są tablice i urządzenia reklamowe - na terenach oznaczonych symbolem U1/P1, przylegających do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem KDS,
 - 3 m² - na pozostałych terenach,
- b) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane na ogrodzeniach, na obiektach wyposażenia ulic, takich jak np. latarnie, znaki drogowe, na budynkach infrastruktury technicznej oraz na obiektach i w miejscach wymienionych w pkt 5,
- c) na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-2 i 4 dopuszcza się wyłącznie tablice i urządzenia reklamowe będące szyldami;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-4,
 - b) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej tereny,
 - c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności omięcia 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 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, 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;
- 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 następującą kwalifikację terenów, określającą dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- a) tereny oznaczone symbolami MN(US) należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny oznaczone symbolami ZP(US) należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) ustala się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 6) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych związanych z gospodarowaniem odpadami - w zakresie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów - przez podmiot inny niż wytwórca odpadów, z wyłączeniem obiektów budowlanych tworzących punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem, że nie będą stanowiły źródła żerowania ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą znacząco negatywnie wpływać na stan wód podziemnych;
 - 8) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, realizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolem KDS, zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - 9) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach o których mowa w §5 pkt 1-3 i 6-8, 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 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 §12 pkt 2, 3 i §14 pkt 7 lit. b:
 - a) dla masztów i wież telekomunikacyjnych - 40 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.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 11. 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 - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 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.

§ 12. 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) wskazuje się, że obszar planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone od lotniczych urządzeń naziemnych, w granicy których obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy i obiektów naturalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa lotniczego.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS i KDZ;
- 2) wyznacza się układ komunikacyjny obsługujący tereny w obszarze planu w postaci dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDZ i KDD i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami KPJ;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDZ i KDD i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami KPJ zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych na terenach, o których mowa w §5 pkt 1-3, zapewniających dostęp do drogi publicznej wydzielanym działkom budowlanym, spełniających poniższe parametry:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 6,0 m jeśli droga obsługuje do 4 działek budowlanych,
 - b) szerokość 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:

- a) w granicy działki budowlanej i/lub w liniach rozgraniczających przyległych do terenu dróg publicznych - dla terenów oznaczonych symbolem ZP(US),
- b) w granicy działki budowlanej - dla pozostałych terenów.

§ 14. 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 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 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 w obszarze 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 zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez ich odprowadzenie do gruntu, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do zbiorowych i lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
- f) 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(US) 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 na terenach innych niż oznaczonych symbolem U1/P1.

§ 15. 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.

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN(US), MN/U, U1/P1;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów w obszarze planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN(US)**, **2 MN(US)**, **3 MN(US)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 4) maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz budowy budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym;
- 6) nakaz lokalizacji obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, dopuszczalnym i uzupełniającym poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) 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 - 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;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca na 1000 m² powierzchni terenu zajętego przez usługi sportu i rekreacji;

10) ochronę terenów położonych w granicach WOChK i obszarów Natura 2000 zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;

11) uwzględnienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w granicach terenów 1 MN(US) i 2 MN(US) zgodnie z ustaleniami §10;

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

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa i/lub
- b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszczalne formy zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- a) wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa – dla terenów 1 MN/U i 2 MN/U,
- b) wolnostojąca lub bliźniacza – dla terenów 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U;

- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
- 7) ochronę terenów 2 MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U położonych w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 8) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 19. Dla terenów zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 U1/P1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa i/lub
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,2,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 2,5,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 65%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 15%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2500 m²,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 13 m dla przeznaczenia podstawowego,
 - 25 m dla lokalnej dominanty, zastrzeżeniem §12 pkt 2 i 3,
 - 8 m 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:
 - a) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe na każde 10 zatrudnionych osób,
 - b) dla obiektów magazynowych, centrów logistycznych – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce parkingowe na każde 10 zatrudnionych osób,
 - c) dla obiektów hotelowych – 2 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc hotelowych,
 - d) dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 50 m² - 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe na każde 10 zatrudnionych osób,
 - e) dla obiektów gastronomii - 2 miejsca parkingowe na każde 8 miejsc gastronomicznych oraz 1 miejsce parkingowe na każde 10 zatrudnionych osób,
 - f) dla rzemiosł różnych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych,
 - g) ilość miejsc wymienionych wyżej należy zwiększyć o miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej;
- 6) ochronę terenu położonego w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 20. Dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP(US)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji*;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 4) maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,1,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy - 6 m i 1 kondygnacja nadziemna dla przeznaczenia dopuszczalnego i uzupełniającego,
 - f) geometrię dachów - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia dopuszczalnego i uzupełniającego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakaz lokalizacji obiektów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 3 miejsca na 1000 m² powierzchni terenu zajętego przez usługi sportu i rekreacji;
- 9) ochronę terenu położonego w granicach WOChK i obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 10) uwzględnienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w granicach terenu zgodnie z ustaleniami §10;
- 11) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 21. Dla terenów zieleni naturalnej skarp i parowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZNP**, **2 ZNP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna skarp i parowów;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) wskaźnik kształtowania zagospodarowania terenu: minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70%;
- 4) prowadzenie ciągów pieszych, dróg rowerowych i ciągów pieszko-jezdnych w sposób najmniej ingerujący w naturalne ukształtowanie terenu oraz istniejące zadrzewienie i zakrzewienie;
- 5) ochronę terenów położonych w granicach WOChK, i terenu 2 ZNP położonego w granicach obszarów Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 6) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy ekspresowej wraz z drogami o znaczeniu lokalnym;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę przyległych terenów wyłącznie z dróg o znaczeniu lokalnym;
- 4) ochronę terenów położonych w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 5) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 23. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDZ**, **2 KDZ**, **3 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.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDD, 2 KDD, 3 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 terenu 1 KDD położonego w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 25. Dla terenu ciągów pieszo-jezdnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KPJ, 2 KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ochronę terenu położonego w granicach WOChK i obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2;
- 4) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu
I i II 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 uwag	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu załącznik do uchwały nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	11.04.2016	Os. fizyczna	Uwzględnienie działki pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie ze studium.	Dz. ew. 74 obręb 02-14	1 ZNP – tereny zieleni naturalnej skarp i parowów		■			W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym działka jest położona na terenie zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w granicach korytarza ekologicznego, dla którego Studium ustala m.in. ochronę powiązań przyrodniczych, zachowanie zieleni wysokiej oraz stosowanie ażurowych ogrodzeń. Jednocześnie jednak w Studium zawarte są ustalenia dotyczące skarpy, które mówią o zachowaniu skarpy wiślanej oraz postulują wyłączenie z zabudowy pasa o szerokości 50 m nad skarpa. W obecnie obowiązującym planie natomiast działka położona jest w granicach terenu ZNp – tereny zieleni naturalnej skarp i parowów
2.	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.
3.	05.11.2017	Os. fizyczna	1.proszę o uwzględnienie zapisów dotyczących lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków 2.zmniejszyć minimalną średnicę sieci kanalizacyjnej 3.wprowadzić obowiązek skanalizowania do systemu zbiorczego terenów usług przemysłu i produkcji 4.przeanalizowanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej 5.doszczegółowienie zapisów o zaopatrzeniu w ciepło w zakresie opalania węglem	cały obszar planu			■			1 działki położone są na terenie miasta, przy dopuszczonej minimalnej działce 800 m2 i 1000 m2, nie przewiduje się w obszarze miejskim przydomowych oczyszczalni ścieków 2 wprowadzona jest minimalna średnica sieci kanalizacyjnej 3 z uwagi, że na terenach przemysłowych mogą wystąpić ścieki przemysłowe, które nie będą spełniać parametrów odprowadzania ścieków do systemu zbiorczego, ścieki będą mogły zostać podczyszczane w oczyszczalniach zakładowych 4 odprowadzanie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej jest wyłącznie dopuszczeniem, a nie ustaleniem 5 ustalenia dotyczące opalania węglem są uregulowane w Uchwale Zarządu Województwa Mazowieckiego i zapisy planu nie mogą wchodzić w kompetencje województwa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 30 stycznia 2018 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. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Zakroczymiu 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 0023 02-14, z wyłączeniem części działki ewidencyjnej numer 45/4 oraz obejmujący działki ewidencyjne o numerach 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, położone w obrębie 0025 02-16, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/166/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. zmienionej uchwałą nr XXXI/190/2016 Burmistrza Gminy Zakroczym z dnia 29 listopada 2016 r. podpisaną przez Radę Gminy Zakroczym, uchwałą nr XXXIII/216/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 stycznia 2017 r. i uchwałą nr XXXVI/244/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 25 kwietnia 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 (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 (Dz.U. z 2017 r. 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, usługowo - produkcyjnej i obsługi komunikacyjnej. Zasadny jest rozwój ww. funkcji przede wszystkim wzdłuż dróg zbiorczych 1 KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 1 KDS drogi ekspresowej, co zapewni 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 nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, stanowiska archeologiczne z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;

·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 ograniczenia związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i dopuszczalne poziomy hałasu;

·walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy zbiorczej i dojazdowej. W północno-wschodniej części opracowania wzdłuż drogi ekspresowej i zbiorczej zaproponowano funkcje usługowo-produkcyjne, w południowo-zachodniej części mieszkaniowo-usługowe. Obszar opracowania nie jest jeszcze w 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 ustalenie 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/166/2013 Rady Gminy Zakroczym w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym podjęto 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 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;

-wyzначył 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, z których dwie uwagi dotyczyła obszaru drugiego;

-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, przededagowano dla pojedynczych jego obrębów uwzględniając zmianę granic obszaru. 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 21 września 2017 r. i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28 września 2017 r. do 20 października 2017 r. oraz w dniu 9 października 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzначył termin do 6 listopada 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 3 uwagi, z których 2 zostały pozytywnie rozpatrzone, a 1 negatywnie.

-ponowiono uzgodnienia w zakresie przeznaczeń terenów przyległych do drogi krajowej.

-z wagi na negatywne uzgodnienie z GDDKiA pozostawiono przeznaczenia terenów jak w wersji pierwotnej uzgodnionej z GDDKiA.

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 (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 2 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 i usługowo – produkcyjne, uwzględniając interes publiczny. Przeznaczenie terenu w projekcie planu ma wyraźny podział funkcjonalny obszaru. W północno-wschodniej części opracowania wzdłuż drogi ekspresowej i zbiorczej zaproponowano funkcje usługowo-produkcyjne, w południowo- zachodniej części mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Wzdłuż południowej granicy planu wyznaczono tereny zieleni naturalnej, skarp i parowów, tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji i teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji. Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek wynosi w większości 1000 m² dla terenów mieszkaniowo-usługowych i mieszkaniowych dla zabudowy wolnostojącej, 800 m² w zabudowie bliźniaczej i 600 m² dla szeregowej, 1500 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, 2500 m² dla terenów usługowo- produkcyjnych. 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 usługowo – produkcyjną i usługowo-mieszkaniową dają szansę rozwoju i stworzenie nowych miejsc pracy. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu 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 sąsiedztwie drogi ekspresowej, 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 Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.