

**UCHWAŁA NR XLVI/330/2018  
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym  
obejmującego obręb ewidencyjny 0022 02-13**

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/167/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym, obejmującego obręb ewidencyjny 0022 02-13<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 0022 02-13, 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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:

---

<sup>1)</sup>wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Nr XXXI/189/2016 Rady Gminy Zakroczym z dnia 29 listopada 2016 r., uchwałą Nr XXXIII/215/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 stycznia 2017 r., uchwałą Nr XXXVI/243/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 25 kwietnia 2017 r.

- 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) 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;
- 12) 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, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 13) 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, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;
- 14) 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, dojść, 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, dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także uzbrojeniem terenu służącym jego obsłudze;

- 16) ogrodach działkowych - należy przez to rozumieć rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 17) 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;
- 18) 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/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych;
- 2) U - tereny usług nieuciążliwych;
- 3) U1/P1 - tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 4) ZD - tereny ogrodów działkowych;
- 5) KDS – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 6) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 7) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

**§ 6. 1.** Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD.

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: ceglastego, 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, KDL 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, przy zachowaniu następujących zasad:
- a) powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać:
    - 36 m<sup>2</sup> - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na terenach oznaczonych symbolami U1/P1 lokalizowanych w odległości do 30 m od linii rozgraniczających tereny KDS, z zastrzeżeniem iż minimalna odległość między nimi wynosić musi co najmniej 150 m,
    - 5 m<sup>2</sup> - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na terenach oznaczonych symbolami U1/P1, lokalizowanych w odległości większej niż 30 m od linii rozgraniczających tereny KDS,
    - powierzchni ściany zewnętrznej budynku, na której umocowane są tablice i urządzenia reklamowe - na terenach oznaczonych symbolami U1/P1,
    - 3 m<sup>2</sup> - 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 dopuszcza się wyłącznie tablice i urządzenia reklamowe będące sztyldami;
- 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 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 w celu ochrony przed występującymi uciążliwościami ze strony układu komunikacyjnego lub innych źródeł.

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

- 1) ustala się następującą kwalifikację terenów, określającą dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- a) tereny oznaczone symbolami MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - b) tereny oznaczone symbolami ZD należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) ustala się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 4) 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 zerowania ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą znacząco negatywnie wpływać na stan wód podziemnych;
  - 6) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, realizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolem KDS, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach o których mowa w §5 pkt 1-8, 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 §11 pkt 2, 3:
  - 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 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 m<sup>2</sup>,
  - 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.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** 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, KDZ;
- 2) wyznacza się układ komunikacyjny obsługujący tereny w obszarze planu w postaci dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDL i KDD;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDL i KDD 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 w granicy działki budowlanej.

**§ 13.** 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, 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;
- 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 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 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: ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 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 symbolami U oraz U1/P1.

§ 14. 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.

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

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/U, 2 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 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;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
- 6) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

§ 17. Dla terenów usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 U, 2 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: 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 - 1,5,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50%,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%,
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 10 m i 3 kondygnacje nadziemne dla przeznaczenia podstawowego,
    - 8 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 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
- 6) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 U1/P1, 2 U1/P1, 3 U1/P1, 4 U1/P1, 5 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 terenów 1U1/P1, 4 U1/P1, 5 U1/P1:
  - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,2,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy - 3,5,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70%,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10%,
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 13 m dla przeznaczenia podstawowego,
    - 25 m dla lokalnej dominanty, z zastrzeżeniem §11 pkt 3,
    - 8 m dla przeznaczenia uzupełniającego,
  - g) geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 2U1/P1, 3 U1/P1:
  - h) minimalną intensywność zabudowy - 0,2,
  - i) maksymalną intensywność zabudowy - 3,5,
  - j) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70%,
  - k) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10%,
  - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,

- m) maksymalną wysokość zabudowy:
- 13 m dla przeznaczenia podstawowego,
  - 8 m dla przeznaczenia uzupełniającego,
- 5) geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 17° - 45° dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> - 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych,
  - g) ilość miejsc wymienionych wyżej należy zwiększyć o miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej;
- 8) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

**§ 19.** Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZD, 2 ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 2) zakaz budowy budynków innych niż altany działkowe i obiekty gospodarcze, o których mowa w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych w granicach terenu 1 ZD;
- 3) budowę budynków infrastruktury ogrodowej w granicach terenu 2 ZD;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 1 ZD:
  - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,02,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,15,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 15%,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80%,
  - e) maksymalną wysokość altan działkowych i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
  - f) geometrię dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 17° - 45°
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 2 ZD:
  - a) minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,1,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10%,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80%,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometrię dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 17° - 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

**§ 20.** 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) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

**§ 21.** 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.

**§ 22.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 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) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

**§ 23.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDD** ustala się:

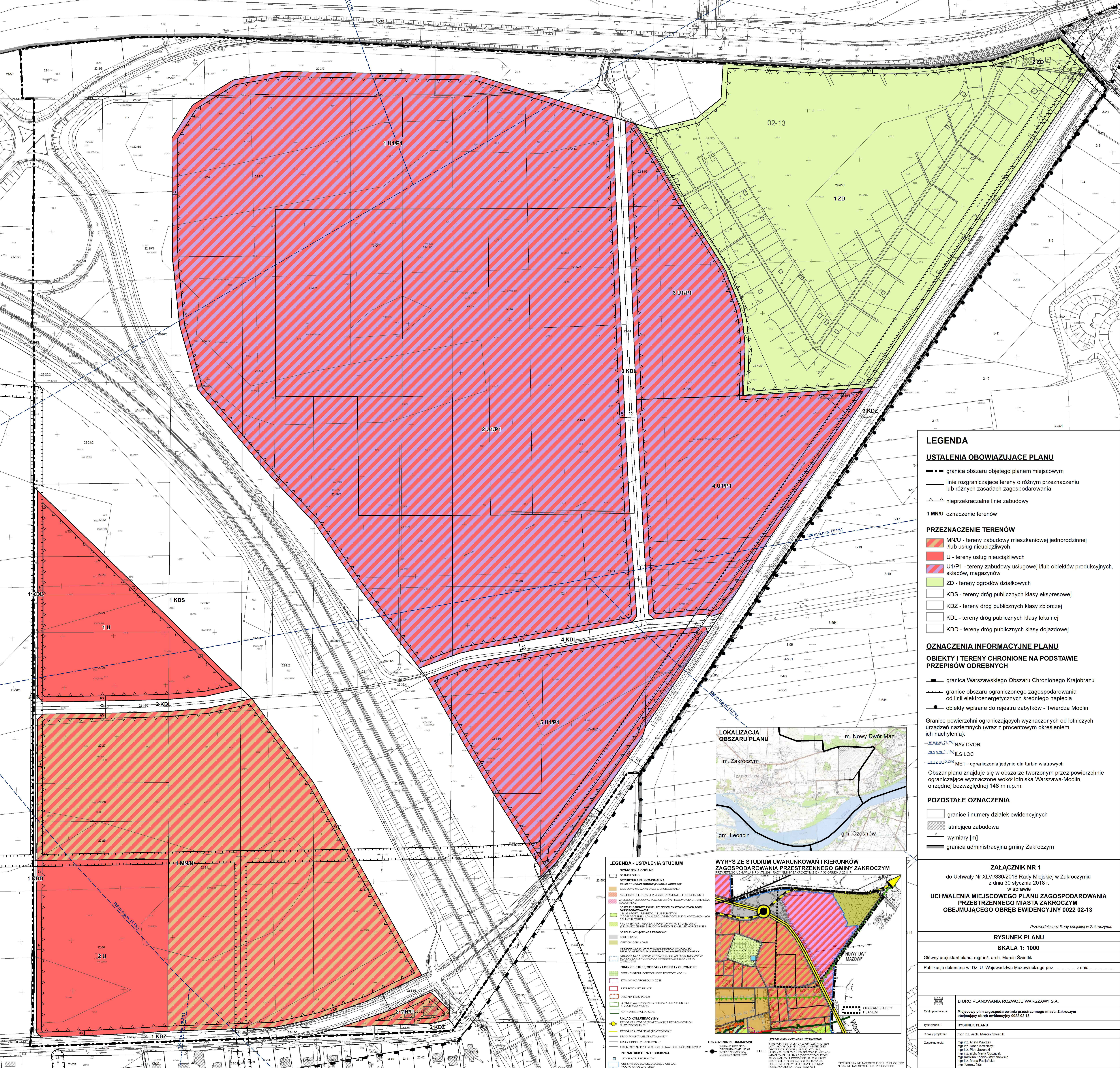
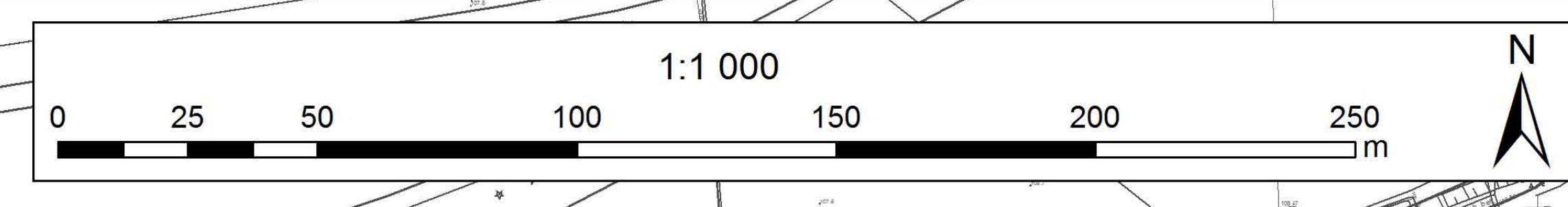
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyposażenie minimalne pasa drogowego: jedna jezdnia po jednym pasie ruchu w każdym kierunku;
- 4) dopuszczalne wyposażenie pasa drogowego: drogi rowerowe, zatoki postojowe;
- 5) stosowanie zjazdów na przyległe tereny;
- 6) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

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

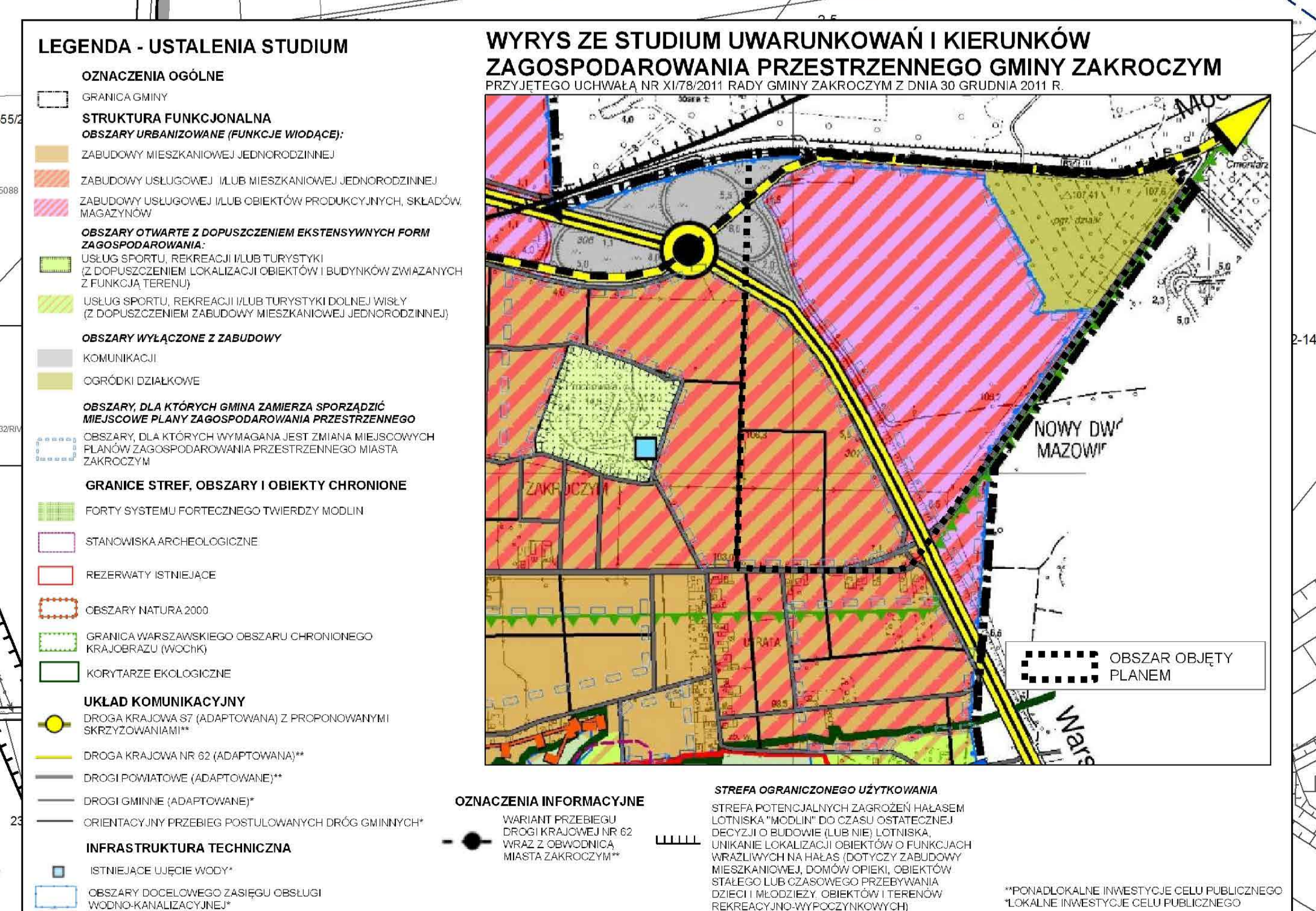
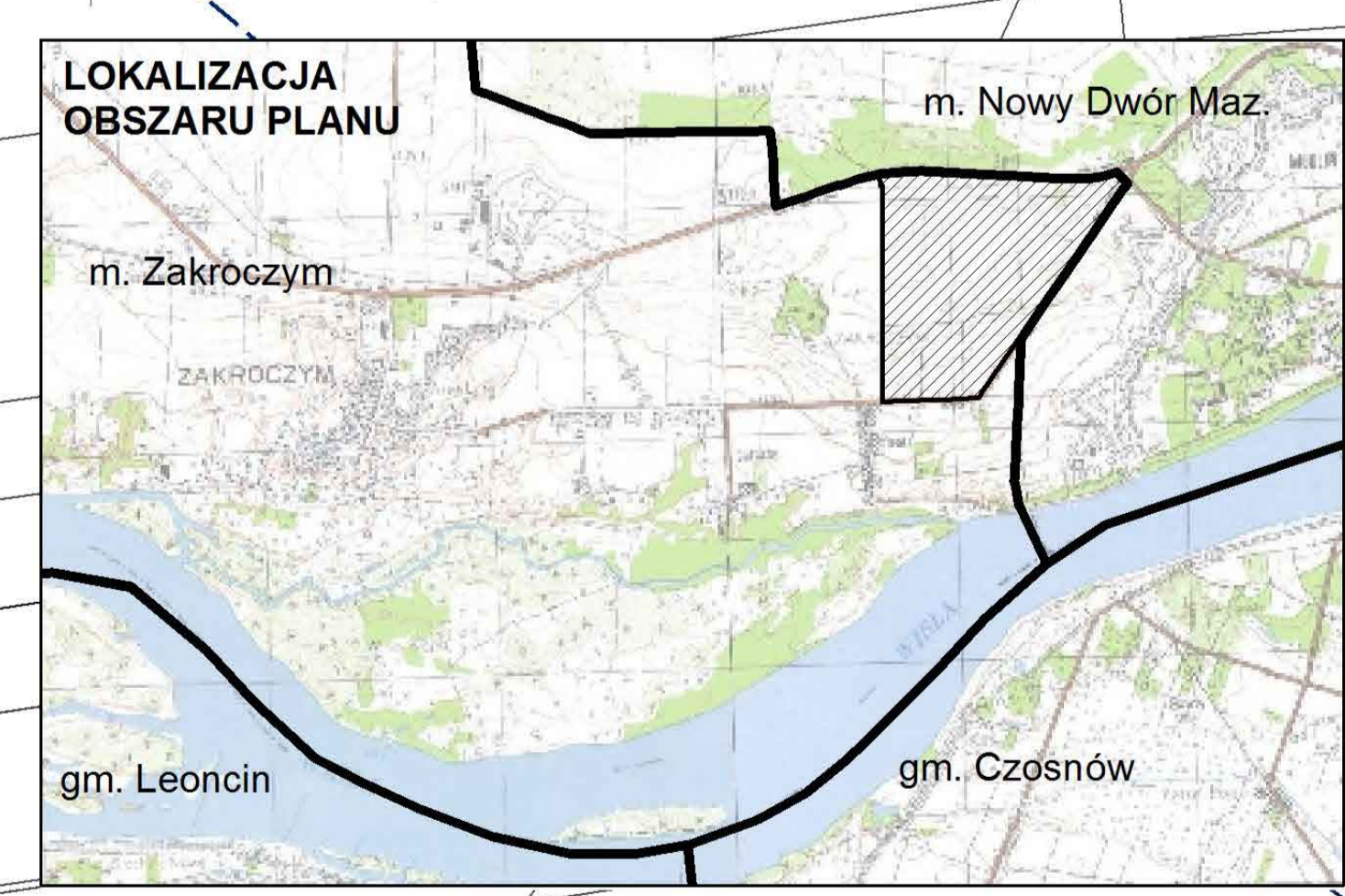
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Zakroczymiu

/-/ **Piotr Serwatka**



LEGENDA	
<b>USTALENIA OBOWIAZUJĄCE PLANU</b>	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
1 MN/U oznaczenie terenów	
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	
	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych
	U - tereny usług nieuciążliwych
	U1/P1 - tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
	ZD - tereny ogrodów działkowych
	KDS - tereny dróg publicznych klasy ekspresowej
	KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU	
<b>OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH</b>	
	granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	granice obszaru ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	obiekty wpisane do rejestru zabytków - Twierdza Modlin
Granice powierzchni ograniczających wyznaczonej od lotniczych urządzeń naziemnych (wraz z procentowym określeniem ich nachylenia):	
	1,2% m.n.p.m. (1,2%) NAV DVOR
	1,1% m.n.p.m. (1,1%) ILS LOC
	0,2% m.n.p.m. (0,2%) MET - ograniczenia jedynie dla turbin wiatrowych
Obszar planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej 148 m n.p.m.	
<b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b>	
	granice i numery działek ewidencyjnych
	istniejąca zabudowa
	wymiary [m]
	granica administracyjna gminy Zakroczym



ZAŁĄCZNIK NR 1	
do Uchwały Nr XLVI/330/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 30 stycznia 2018 r.	
<b>UCHWALENIA MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAKROCZYM OBJEJMUJĄCEGO OBRĘB EWIDENCYJNY 0022 02-13</b>	
Przewodniczący Rady Miejskiej w Zakroczymiu	
<b>RYSunek Planu</b>	
SKALA 1: 1000	
Główny projektant planu: mgr inż. arch. Marcin Świątek	
Publikacja dokonana w Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz. .... z dnia .....	
BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.	
Tytuł opracowania:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym obejmujący obręb ewidencyjny 0022 02-13
Tytuł rysunku:	RYSunek Planu
Ołczyński projektant:	mgr inż. arch. Marcin Świątek
Zespół autorów:	mgr inż. Anna Waszak mgr inż. Iwona Kowalczyk mgr inż. Piotr Szlachetka mgr arch. Marek Opatczak mgr Karolina Kowal-Szymonowska mgr inż. Maria Fabjańska mgr Tomasz Piła
Data: styczeń 2018 r.	Skala: 1:1000

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu  
I, II i III 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 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	03.06.2016	Stowarzyszenie Powiatu Nowodorskiego FORUM	<p>1.Brak objęcia zmianą mpzp znacznej części miasta Zakroczym, tj. terenów oznaczonych kolorem białym, w tym np. dz. ew. 4 obręb 02-13 oraz dz. ew. 3/2 obręb 02-13 i inne, pomimo iż obszar ten został objęty uchwałą Nr XXIII/167/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie zmiany mpzp miasta Zakroczym.</p> <p>Wniosek o objęcie zmianą mpzp także terenów zlokalizowanych poza obszarem obowiązywania planu miejscowego, oznaczonych kolorem białym, w tym wymienionych wyżej działek.</p> <p>2 Wniosek o zmianę aktualnej lokalizacji zjazdu na drogę krajową nr 62 poprzez wytyczenie nowego, tymczasowego zjazdu – do czasu realizacji projektu GDDKIA w zakresie wytyczenia układu dróg zbiorczych równoległych do DK 62 – w miejscu przebiegu północnej granicy działek ewidencyjnych oznaczonych nr 4 i 3/2 obręb 02-13.</p> <p>3 Utworzenie drogi z istniejących użytków rolnych z przeznaczeniem dojazdu do pól, oznaczonych jako dz. ew. 43/2 obręb 02-13, będących w posiadaniu gminy Zakroczym i biegnących przez obszar oznaczony na rysunku planu numerem 1 U1/P1, jako drogi realnie zapewniającej dojazdu do poszczególnych działek, a przede wszystkim jako jedynej do działek 3/2 i 4 w obrębie 02-13.</p> <p>4 Wniosek o usunięcie zapisu o obligatoryjnym wymogu stosowania otworów dla migracji małych zwierząt każdorazowo w przypadku cokolów wyższych niż 10 cm.</p>	cały obszar planu i dz. ew. 3/2, 4, 43/2	1 U1/P1					<p>1. Cały obszar wskazany w uchwale Nr XXIII/167/2013 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18 lipca 2013 r. został objęty w sporządzanej zmianie planu. Część działek o numerach ew. 3/2 i 4, nieposiadająca oznaczenia barwnego, znajduje się w granicach terenów komunikacji, a dokładniej terenu dróg publicznych klasy ekspresowej, oznaczonego symbolem KDS. Zasięg terenu KDS wynika z materiałów przedstawionych przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad w piśmie z dnia 25 maja 2015 r.</p> <p>2 Zapisy planu miejscowego nie mogą przesądzać o możliwości lokalizacji zjazdów.</p> <p>3. Obecnie działki mają dostęp do drogi serwisowej. Z uwagi na funkcje usługowe i produkcyjne terenu nie uwzględnia się uwagi. Przedzielanie i poszerzanie działek pod komunikację uniemożliwi im przyszłe prawidłowe zagospodarowanie. Droga serwisowa stanowi jezdnię o różnych funkcjach niż droga, której towarzyszy, oddzieloną od niej pasem dzielącym, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą - z założenia - zjazd do przyległych do niej nieruchomości [por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 31 stycznia 2007 r., VI SA/Wa 2075/06, wyrok WSA w Kielcach z dnia 18 czerwca 2009 r., II SA/Ke 281/09, wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 stycznia 2009 r., IV SA/Wa 1680/08].</p> <p>4 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.</p>
2	03.06.2016	Air Tours Poland – Centrum Podróży	<p>1 Uwagi dotyczące działki nr 14/2 obręb 02-13 położonej w projekcie planu w terenie oznaczonym jako 1 U1/P1</p> <p>a Uzupełnienie przeznaczenia podstawowego poprzez</p>	dz. ew. 14/2, 39/6	1 U1/P1, 3 U1/P1					<p>1a Niezgodne ze studium</p> <p>1b Niezgodne ze studium ze względu na parametr powierzchni biologicznej czynnej</p> <p>1c Uwaga uwzględniona jedynie w zakresie</p>

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 Zakroczymlu załącznik do uchwały nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p> dodanie do dotychczasowego zapisu przeznaczenia w postaci parkingów wielostanowiskowych</p> <p> b Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 85%.</p> <p> c Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy projektu uchwały do 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych dla przeznaczenia podstawowego oraz 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych dla przeznaczenia uzupełniającego.</p> <p> 2 Uwagi dotyczące działki nr 39/6 obręb 02-13 położonej w projekcie planu w terenie oznaczonym jako 3 U1/P1</p> <p> a Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 75%.</p> <p> b Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy projektu uchwały do 15 m i 4 kondygnacji nadziemnych dla przeznaczenia podstawowego oraz 9 m i 2 kondygnacji nadziemnych dla przeznaczenia uzupełniającego.</p>							<p> dopuszczonym przez Studium. Zgodnie ze studium maksymalna wysokość budynków usługowych wynosi 10 m, a przemysłowych i składowych 13 m, z dopuszczeniem wyższej wysokości dla lokalizacji dominant wyznaczonych przez plan i dla zabudowy przemysłowej i silosów jeżeli wynika to z technologii produkcji.</p> <p> 2a Niezgodne ze studium ze względu na parametr powierzchni biologiczne czynnej</p> <p> 2b Niezgodne ze studium</p>
3	03.06.2016	Os. fizyczna	<p> 1. Uwagi do działki nr 3/2</p> <p> a Brak jest prawnego oraz faktycznego zaboru mienia na potrzeby realizacji zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na rozbudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Płońsk – Czosnów.</p> <p> b Z treści planu nie wynika, w jaki sposób nieruchomość miałaby mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, co również wpływa na ograniczenie możliwości wykonywania praw właścicielskich w stosunku do przedmiotowej nieruchomości oraz powinno być rozpatrywane w kontekście naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 10 upizp.</p>	3/2	1 U1/P1 , 1 KDS		■		■	<p> Ad. 1.a) Zasięg terenu dróg publicznych klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDS wynika z materiałów przedstawionych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w piśmie z dnia 25 maja 2015 r.</p> <p> Ad. 1.b) Dostęp do działki będzie zapewniony poprzez drogę serwisową zrealizowaną w ciągu drogi krajowej nr 62.</p>
4	03.06.2016	Os. fizyczna	<p> 1. W zakresie działki 3/2 wniosek o:</p> <p> a zaprojektowanie drogi publicznej w miejscu przebiegu istniejącej drogi gruntowej, przebiegającej wzdłuż działek 3/2 oraz 4 – wniosek ma na celu zapewnienie dojazdu do działki nr 3/2, a także usprawnienie projektowanego rozwiązania komunikacyjnego;</p>	3/2	1 U1/P1, 1 KDS		■		■	<p> Ad. 1.a) Działki położone na północ od dz. ew. 43/2 będą miały zapewniony dostęp poprzez drogę serwisową zrealizowaną w ciągu drogi krajowej nr 62.</p> <p> Ad. 1.b) Zapisy planu miejscowego nie mogą przesądzać o możliwości lokalizacji zjazdów.</p> <p> Ad. 1.c) Zasięg terenu dróg publicznych klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku projektu planu</p>

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 Zakrocymiu załącznik do uchwały nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			b zaprojektowanie zjazdów z projektowanej drogi krajowej nr 62, znajdującej się na granicy projektu, m.in. nad działką nr 3/2, na granicy działek 3/2 oraz 4, tak aby umożliwić właścicielom tych działek dostęp do drogi krajowej; c rozciągnięcie funkcji terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów na całej powierzchni działki nr 3/2, aż do granicy z projektowaną poszerzoną drogą krajową nr 62 (symbol przeznaczenia U1/P1).							symbolem KDS wynika z materiałów przedstawionych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w piśmie z dnia 25 maja 2015 r. Nie jest możliwe wprowadzenie przeznaczenia U1/P1 na całą działkę.
5	14.04.2017	Os. fizyczna	1. Wniosek o korektę dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków dla terenu usług nieuciążliwych i/lub obiektów produkcji nieuciążliwej (U1/P1) do 20 m i 4 kondygnacji dla przeznaczenia podstawowego lub maksymalnej wysokości dopuszczalnej innymi przepisami prawa obowiązującymi na tym terenie wraz z ograniczeniami związanymi z sąsiedztwem portu lotniczego. Obecne zapisy są czynnikiem ograniczającym jakiegokolwiek inwestycje usługowo – produkcyjne. 2.Dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 50m <sup>2</sup> – 6 miejsc parkingowych na każde 200m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe na każde zatrudnionych osób	39/7	3 U1/P1		■		■	1. Uwaga uwzględniona jedynie w zakresie dopuszczonym przez Studium. Zgodnie ze studium maksymalna wysokość budynków usługowych wynosi 10 m, a przemysłowych i składowych 13 m, z dopuszczeniem wyższej wysokości dla lokalizacji dominant wyznaczonych przez plan i dla zabudowy przemysłowej i silosów jeżeli wynika to z technologii produkcji. 2.Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Zakroczym
6	18.04.2017	Os. fizyczna	1.wniosek o zaprojektowanie drogi publicznej w miejscu istniejącej drogi gruntowej, zlokalizowanej wzdłuż działek 3/2 oraz 4 2. Wniosek o rozszerzenie opracowania części opisowej projektu mpzp w stosunku do w/w działki i ujęcie w zakresie opracowania dopuszczalnej wysokości zabudowy do 13 m	3/2, 4	1KDS, 1U1/P1		■		■	1.Obecnie działki mają dostęp do drogi serwisowej. Z uwagi na funkcje usługowe i produkcyjne terenu nie uwzględnia się uwagi. Przedzielanie i poszerzanie działek pod komunikację uniemożliwi im przyszłe prawidłowe zagospodarowanie. 2. Wysokości dopuszczone jedynie w zakresie dopuszczonym przez studium
7	18.04.2017	Stowarzyszenie Powiatu Nowodworskiego FORUM	Wniosek o utworzenie drogi z istniejących użytków rolnych z przeznaczeniem dojazdu do pól rolnych, oznaczonych jako dz. ew. 43/2, będących w posiadaniu gminy Zakroczym i usytuowanych na projekcie zmiany mpzp dla części Zakroczym numerem 1 U1/P1 jako drogi realnie zapewniającej dojazd do poszczególnych działek, a w szczególności dz. ew. 3/2 i 4.	43/2, 5/2, 9/2, 9/3, 6/3, 19/4, 20/2, 20/5, 21/2, 22 obręb 02-13	1U1/P1		■		■	Obecnie działki mają dostęp do drogi serwisowej. Z uwagi na funkcje usługowe i produkcyjne terenu nie uwzględnia się uwagi. Przedzielanie i poszerzanie działek pod komunikację uniemożliwi im przyszłe prawidłowe zagospodarowanie.



L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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
8	20.04.2017 Po terminie	Os. fizyczna	1. Wniosek o zaprojektowanie drogi publicznej w miejscu istniejącej drogi gruntowej, zlokalizowanej wzdłuż działek 3/2 oraz 4, 2. Wniosek o rozszerzenie opracowania części opisowej projektu mpzp w stosunku do w/w działki i ujęcie w zakresie opracowania dopuszczalnej wysokości zabudowy do 13 m (analogicznie jak dla terenów U1/P1).	3/2, 4,	1KDS, 1U1/P1		■		■	1. Obecnie działki mają dostęp do drogi serwisowej. Z uwagi na funkcje usługowe i produkcyjne terenu nie uwzględnia się uwagi. Przedzielanie i poszerzanie działek pod komunikację uniemożliwi im przyszłe prawidłowe zagospodarowanie. 2. Wysokości dopuszczone jedynie w zakresie dopuszczonym przez studium
9	21.04.2017 Po terminie	Air Tours Poland – Centrum Podróży	1. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 85% 2. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych dla przeznaczenia podstawowego oraz 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych dla przeznaczenia uzupełniającego dla terenu 1 U1/P1.	14/2, 39/6	1U1/P1, 3U1/P1		■		■	1. Niezgodne ze studium ze względu na parametr powierzchni biologicznie czynnej 2. Uwaga uwzględniona jedynie w zakresie dopuszczonym przez Studium. Zgodnie ze studium maksymalna wysokość budynków usługowych wynosi 10 m, a przemysłowych i składowych 13 m, z dopuszczeniem wyższej wysokości dla lokalizacji dominant wyznaczonych przez plan i dla zabudowy przemysłowej i silosów jeżeli wynika to z technologii produkcji.
10	02.11.2017	Os. fizyczna	1. Zaprojektowanie drogi publicznej w miejscu istniejącej drogi gruntowej o nr ewid. 43/2 2. Rozciągnięcie funkcji usługowej, obiektów produkcyjnych, składów magazynów na całej działce nr 3/2 do granicy z drogą krajową nr 62	3/2, 30	1KDS, 1U1/P1		■		■	Zasięg terenu dróg publicznych klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDS wynika z materiałów przedstawionych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w piśmie z dnia 25 maja 2015 r. Nie jest możliwe wprowadzenie przeznaczenia U1/P1 na całą działkę. Wersja projektu planu obejmująca całą działkę o nr ew. 3/2 nie uzyskała pozytywnego uzgodnienia z GDDKiA
11	06.11.2017	Air Tours Poland – Centrum Podróży	1. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 85% 2. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20 m dla przeznaczenia podstawowego oraz 12 m dla przeznaczenia uzupełniającego 3. zaprojektowanie drogi wewnętrznej o szerokości 3,5m pokrywającej się z przebiegiem działki 43/2 4. zwiększenie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów U1/P1	14/2, 39/6	1U1/P1, 3U1/P1		■		■	1 Z uwagi na funkcję terenu nie ma możliwości wprowadzenia tak dużego wskaźnika powierzchni zabudowy z uwagi na konieczność zapewnienia dojazdów i parkingu 2 Z uwagi na ograniczenia w zapisach studium oraz ograniczenia wysokościowe od portu lotniczego 3 Minimalna szerokość drogi spełniającej warunki dojazdu do nieruchomości to 5 m 4 Parametry dla terenów U1/P1 są takie same, jedynie poza dopuszczeniem lokalnej dominaty wysokościowej. Dominanty są dopuszczone jedynie w obszarach przylegających do głównych tras komunikacyjnych.

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
12	07.11.2017 (05.11.2017)	Stowarzyszenie Powiatu Nowodworskiego FORUM	1.zmiana przeznaczenia terenów w całości pod zabudowę usługową i/lub obiekty produkcyjne, składy, magazyny 2.Zaprojektowanie drogi na terenie działki nr 43/2	43/2, 5/2, 9/2, 9/3, 6/3, 19/4, 20/2, 20/5, 21/2, 22			■		■	Zasięg terenu dróg publicznych klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDS wynika z materiałów przedstawionych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w piśmie z dnia 25 maja 2015 r. Nie jest możliwe wprowadzenie przeznaczenia U1/P1 na całą działkę. Wersja projektu planu obejmująca całą działkę o nr ew. 3/2 nie uzyskała pozytywnego uzgodnienia z GDDKiA

**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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejskiej 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 KDL, 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 (t.j.: 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)