

Projekt

z dnia 21 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 29 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60), w związku z uchwałą Rady Gminy Zakroczym XLIII/294/2017 z dnia 10 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym, stwierdzając, że niniejszy plan 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.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy, północna granica działki o nr ewid. 64/1, od wschodu granica obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok, od południa, północna granica działki o nr ewid. 66, od zachodu, wschodnia granica działki o nr ewid. 46/1.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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

§ 2. 1. W planie określa 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN;
- 2) teren zabudowy usług sportu, rekreacji i turystyki: US/UT;
- 3) teren zabudowy usług sportu i rekreacji: US;
- 4) teren zabudowy usług sportu, rekreacji i kultury: US-UK;
- 5) teren zieleni urządzonej: ZP;
- 6) teren zieleni naturalnej: ZN;
- 7) teren komunikacji pieszo-jezdnej: KPJ;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: KDD;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 6) strefa buforowa osuwiska;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica Rezerwatu Przyrody Wikliny Wiślane;
- 3) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły;
- 4) granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły;
- 5) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 6) osuwisko aktywne wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 7) osuwisko nieaktywne wraz z numerem indentyfikacyjnym;

- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 10) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 11) strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin.

§ 4. 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 10°;
- 2) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) „osuwiska aktywne” należy przez to rozumieć obiekty, o wyraźniej i czytelnej rzeźbie z charakterystycznymi zespołami form: skarp, nabrzmienia powierzchni terenu, zerwaniem darni, występowaniem zagłębień bezodpływowych i małych zbiorników wodnych oraz innych przejawów wód gruntowych;
- 4) „osuwiska nieaktywne” należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
- 5) "powierzchnia biologicznie czynna" należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) "przeznaczenie dopuszczalne" należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) „strefie buforowej osuwiska” – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania osuwiska, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego.
- 10) "teren" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 11) "udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej" należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 12) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
 - b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
 - 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
 - 9) nakaz ujednolicenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;
 - 10) 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: ceglastej, czerwonej, brązowej oraz grafitowej,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
 - 11) 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.
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
 - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 3) dla terenu MN przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 4) dla terenów US/UT, US, US-UK przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 750 m² na terenie MN;
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie 1.US-UT;
 - c) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenie 2.US-UT;
 - d) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenie 1.US;
 - e) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenie 1.US-UK;
 - f) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰ w stosunku do pasa drogowego;
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część obszaru niniejszego planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej od 230 do 248 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.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się że drogą publiczną w obszarze planu jest droga oznaczona symbolem 1.KDD wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - b) ustala się, realizację powiązań zewnętrznych od strony zachodniej i wschodniej poprzez drogę 1.KDD.
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację drogi dla rowerów w drodze 1.KDD;
- 3) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
 - c) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług kultury;
 - f) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- g) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - h) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków;
 - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.
 - j) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 4) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek:
- a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnej;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej klasy dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnej w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZN**;
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90 mm;
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 200 mm;
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do gruntu;

- e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) na terenach MN dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
7. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 20% - słownie: dwadzieścia procent.

Rozdział 3. Ustalenie szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury;

b) uzbrojenia terenu;

3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,8;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;

8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°;

9) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.US-UT, 2.US-UT ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) zabudowa usług sportu i rekreacji;

b) zabudowa usług turystyki;

c) zabudowa letniskowa na terenie 2.US-UT.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) budynków gospodarczych;

b) obiektów małej architektury;

c) uzbrojenia terenu.

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,0;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 10 m;
 - b) dla obiektów sportowych: 16 m;
 - c) dla budynków letniskowych: 6 m;
 - d) dla budynków gospodarczych: 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45° ;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii dla budynków usługowych i sportowych;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² na terenie 1.US-UT;
 - b) 500 m² na terenie 2.US-UT.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) teren 1.US-UT częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny częściową znajdują się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) na terenach 1.US-UT i 2.US-UT w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na terenie 1.US-UT znajduje się osuwisko aktywne (nr identyfikacyjny 77174), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 1.US-UT znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77175), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 2.US-UT znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77176), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) na terenach znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) tereny częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

6) tereny częściowo znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) uzbrojenia terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,001,
- b) maksymalny – 0,2;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych: 10 m;
- b) dla budynków gospodarczych: 6 m

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych: 6 m;

7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45° ;

8) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.US-UK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
- b) zabudowa usług kultury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) uzbrojenia terenu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,01,
- b) maksymalny – 0,6;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;

- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 9 m;
 - b) dla budynków gospodarczych: 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP, 2.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) uzbrojenia terenu;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) na terenach 1.ZP i 2.ZP w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na terenie 1.ZP znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77173), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren 1.ZP częściowo znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZN, 2.ZN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zieleń nieurządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren 2.ZN częściowo znajdują się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny częściową znajdują się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) na terenie 2.ZN w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na terenie 2.ZN znajduje się osuwisko aktywne (nr identyfikacyjny 77174), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) na terenie 2.ZN znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77175), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 1.ZN znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77176), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) tereny w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu:
 - a) zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) uzbrojenia terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość komunikacji w liniach rozgraniczających na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury;

b) uzbrojenia terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) na terenie znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77173), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu:

a) zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego

b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

4) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

5) teren częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym z dalszym ciągiem drogi;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

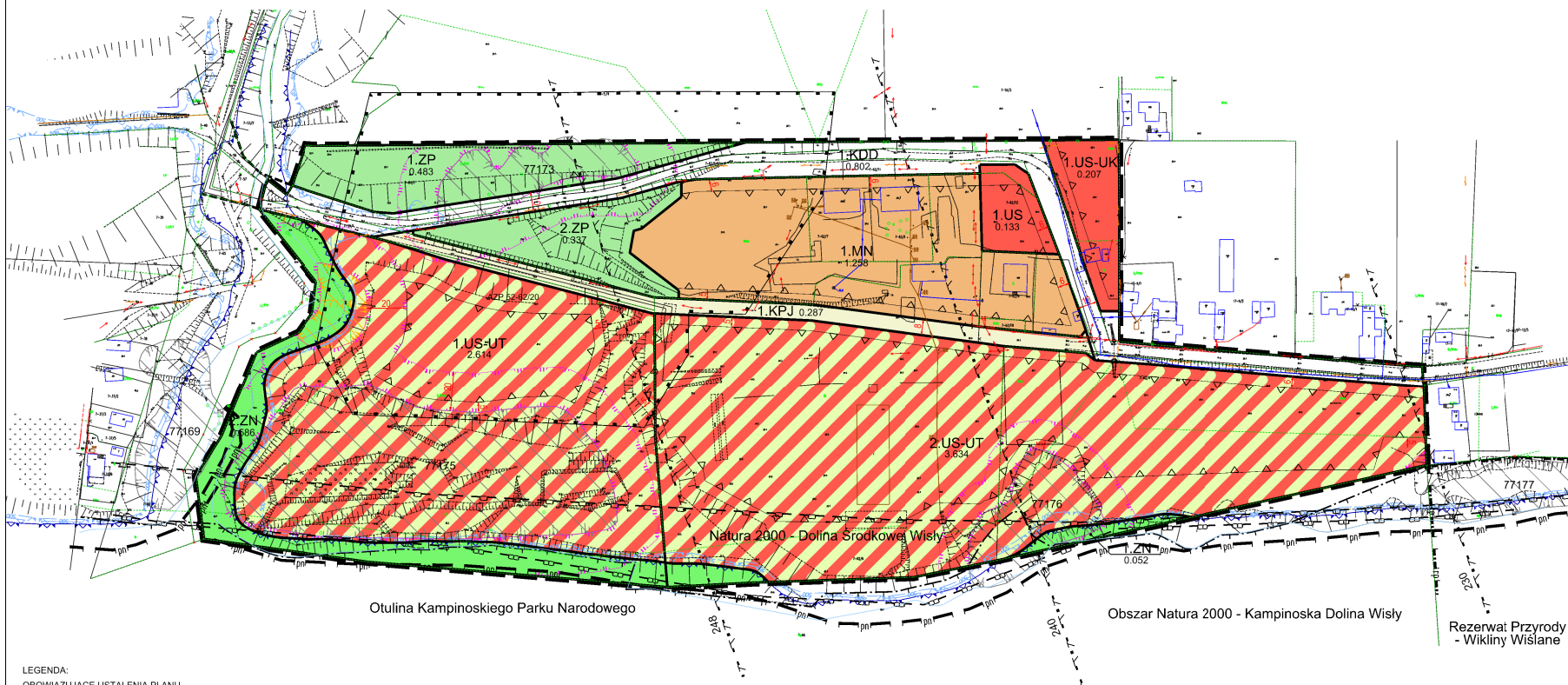
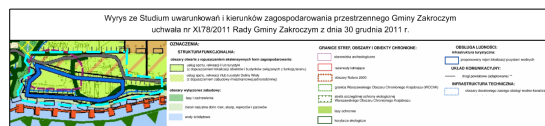
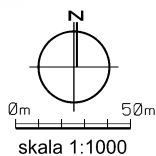
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym
południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 29 marca 2019 r.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zmierzanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US-UT Teren zabudowy usług sportu, rekreacji i turystyki
- US Teren zabudowy usług sportu i rekreacji
- US-UK Teren zabudowy usług sportu, rekreacji i kultury
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZN Teren zieleni naturalnej
- KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Strefa buforowa osuwiska
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego
- Granica Rezerwatu Przyrody Wikliny Wiślane
- Granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły
- Granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły
- Granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK
- Osuwisko aktywne wraz z numerem identyfikacyjnym
- Osuwisko nieaktywne wraz z numerem identyfikacyjnym
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- Strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin

TITUL	Techniczny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym
CEL I FORMA AUTORIZACJI	Plan miejscowy (art. 16 ust. 1 pkt 1) - uchwała Rady Miejskiej
RODZAJ AUTORIZACJI	Plan miejscowy (art. 16 ust. 1 pkt 1) - uchwała Rady Miejskiej
RODZAJ PLANU	Plan miejscowy (art. 16 ust. 1 pkt 1) - uchwała Rady Miejskiej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakrocymiu

z dnia 29 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Miejskiej w Zakrocymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakrocym

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, 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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Brak nieuwzględnionych uwag										

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 29 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, Dz. U. z 2019 r., poz. 60), art.7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, Dz. U. z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2354, 2500, Dz. U. z 2019 r. poz. 303, 326) Rada Miejska w Zakroczymiu rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) Budowa drogi 1.KDD i ciągu pieszo – jezdni KPJ;
- 2) Budowa sieci wodociągowej;
- 3) Budowa sieci kanalizacji ściekowej;
- 4) Budowa oświetlenia.

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;

§ 3.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych,

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem w.w. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Zakroczym, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/294/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 10 listopada 2017 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, Dz. U. z 2019 r., poz. 60), 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 (zabudowa mieszkaniowa, usługi sportu, rekreacji i kultury) oraz umożliwiający rozwój terenów sportu, rekreacji i turystyki;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy o formie pokrycia i kolorystyce dachów.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

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

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne, dla którego ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wskazuje obszary osuwisk, strefy buforowe od osuwisk, ograniczenia związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogą publiczną oznaczoną symbolem 1.KDD oraz ciągiem pieszo – jezdny KPJ. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przewiduje poszerzenie pasa ulicy dojazdowej oraz projektowanie ciągu pieszo-jezdnego. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 50% dla terenu MN, 60% dla terenów US-UT, 40 % dla teren US i UK oraz 70 % dla terenów

ZP, ustala się kolorystykę elewacji, zakazuje lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących 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 Miejskim w Zakroczymiu, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę XLIII/294/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym Rada Gminy Zakroczym podjęła w dniu 10 listopada 2017 r.

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

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. 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 ww. 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 16 stycznia 2019 r. do 7 lutego 2019 r. oraz w dniu 29 stycznia 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 22 lutego 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono jedną uwagę, która została pozytywnie rozpatrzona. Sposób rozpatrzenia nie miał wpływu na ponowienie

procedury i istotne zmiany w uchwale i rysunku planu.

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 istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej i dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

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 gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe i mieszkaniowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej. Położenie nieruchomości przy drodze powiatowej zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową stwarzają możliwości budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinek drogi publicznej jako kontynuacja istniejącej drogi powiatowej.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym została uchwalona 10 listopada 2017 r. uchwałą Nr XLIII/293/2017 wskazując potrzebę sporządzenia planów miejscowych m.in. dla obrębu ewidencyjnego Mochty-Smok.

Plan miejscowy 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 szacowany łącznie na około 377.341,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej +4.843.649,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada miejska, 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.