

UCHWAŁA Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 i 60), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zakroczymiu IV/41/2019 z dnia 19 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonym uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011, Rada Miejska w Zakroczymiu uchwała co następuje.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej, zwany dalej "planem".**
- 2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od wschodu, południa i zachodu granica obrębu ewidencyjnego 0019 02-10, od północy, północna granica działek o nr ewid. 32/3, 2/4, 2/6, 3/2, 13/9, 13/7, 16/4, 18/8, 22/3, 25/6, 26/4, 27/5, 27/4 obręb ewidencyjny 0019 02-10.**
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 10) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 3) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej: **P-U**;
- 4) teren drogi publicznej klasy ekspresowej: **KDS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej: **KDG**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;
- 8) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej;
- 9) projektowany szpaler drzew;
- 10) projektowana zieleń izolacyjna.

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin;
- 2) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla 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 ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „**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;
- 4) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: funkcję zabudowy, sposób zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) „**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;
- 6) „**szpaler drzew**” należy przez to rozumieć kompozycję zieleni wysokiej oznaczającą jednorzędowe nasadzenie drzew, przy czym ilość, rozstaw, gatunek oraz miejsce sadzenia drzew podlega indywidualnemu doborowi;
- 7) „**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;
- 8) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) „**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;
- 10) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, pyły, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) „**zieleń izolacyjna**” należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 15m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego, gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych

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 budynków zwróconych 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) nakazuje się wprowadzenie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 9) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 10) nakaz ujednoczenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;
- 11) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - blacha, dachówka bitumiczna, dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 12) 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 infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;

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: 1000 m² na terenach **MN-U**;
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m² na terenach **U, P-U**;
 - c) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego;
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek.

4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, dojazdu i dojazdu.

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

1) na całym obszarze znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/ Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- a) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- b) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w pkt 2, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni;
- c) zakazuje się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- d) zakazuje się na obszarze planu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1.KDS – droga ekspresowa;
- 1.KDG – ul. Płońska;
- 1.KDZ – ul. Kpt. Tadeusza Doranta;
- 1.KDL;
- 1.KDD;
- 2.KDD;
- 3.KDD.

b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami:

- 1.KDG – ul. Płońska;
- 1.KDZ – ul. Kpt. Tadeusza Doranta;
- 1.KDL;
- 1.KDD;
- 2.KDD;
- 3.KDD.

oraz poprzez zewnętrzny układ dróg.

2) 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 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- d) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług kultury;
- e) 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
- 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.

3) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek dla terenów MN-U:

- 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.

4) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek dla terenów U i P-U: 10 m;

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 dróg publicznych;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych sposobem nie kolidującym z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

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 \varnothing 70 mm;

b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;

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 z istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 63 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 cieplną:

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-U** 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-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych.
- 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) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 1,0;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m².

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) magazyny.
- 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) infrastruktura techniczna.
- 2) na terenie **2.U** nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie **1.U** nakazuje się nasadzenie w formie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków usługowych: 10 m;
 - b) dla budynków magazynowych: 13 m;
 - c) dla budynków gospodarczych: 8 m;

- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45° ;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 ;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 .

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

- 1) teren **1.U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.
- 2) teren **1.U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - c) składy i magazyny.

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) infrastruktura techniczna.
- 2) nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 3,5;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 13 m;
 - b) dla budynków gospodarczych: 8 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: 1500 m^2 ;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 .

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, w granicy którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonných, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej.

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) infrastruktura techniczna;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodnie i wschodniej z dalszym ciągiem drogi krajowej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie dopuszcza się realizację ciągu drogowego łączącego drogę oznaczoną symbolem 1.KDZ z dalszym ciągiem ul. Kapitana Tadeusza Doranta.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDG ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej.

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) infrastruktura techniczna;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodnie i wschodniej z dalszym ciągiem ul. Płońskiej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

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) infrastruktura techniczna;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem ul. Kapitana Tadeusza Doranta;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

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) infrastruktura techniczna;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodnie i wschodniej z dalszym ciągiem drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.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) infrastruktura techniczna;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **1.KDD** od strony północnej z dalszym ciągiem drogi;
- 2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
- a) **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;
 - b) **2.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) **3.KDD** 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.