

Projekt

z dnia 16 stycznia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2020 r.

**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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹⁾), 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, uchwała się 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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815.

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) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów 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) wymagań wynikających 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) "**zielen 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. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład 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) nakazuje się 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. Ustala się 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. Ustala się 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 $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$ w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) cały obszar planu 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 lit. a, 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) zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Ustala się 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 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne 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 miejsca postojowe 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,
- 3) 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;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) 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;
- 8) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek dla terenów U i P-U: 10 m.

6. Ustala się 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 w sposób nie kolidujący 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) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym 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 ciepłą 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. Ustala się 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach,
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;
- c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,0;
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki,
- e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
- g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
- h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2 ,

j) 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) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa usług nieuciążliwych,
- b) magazyny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków gospodarczych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej;

b) na terenie 2.U nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na terenie 1.U nakazuje się nasadzenie w formie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,
- maksymalny – 1,5;

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 10 m,
- dla budynków magazynowych: 13 m,
- dla budynków gospodarczych: 8 m;

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

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,

k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren 1.U częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

b) teren 1.U częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P-U ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- 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:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków gospodarczych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej;

b) nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,
- maksymalny – 3,5;

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 13 m,
- dla budynków gospodarczych: 8 m;

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

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,

j) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) 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,

b) tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy ekspresowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi krajowej,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się na terenie 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) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy głównej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** 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:

- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem ul. Płońskiej,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** 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:

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

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi lokalnej,
- b) 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) podstawowe przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

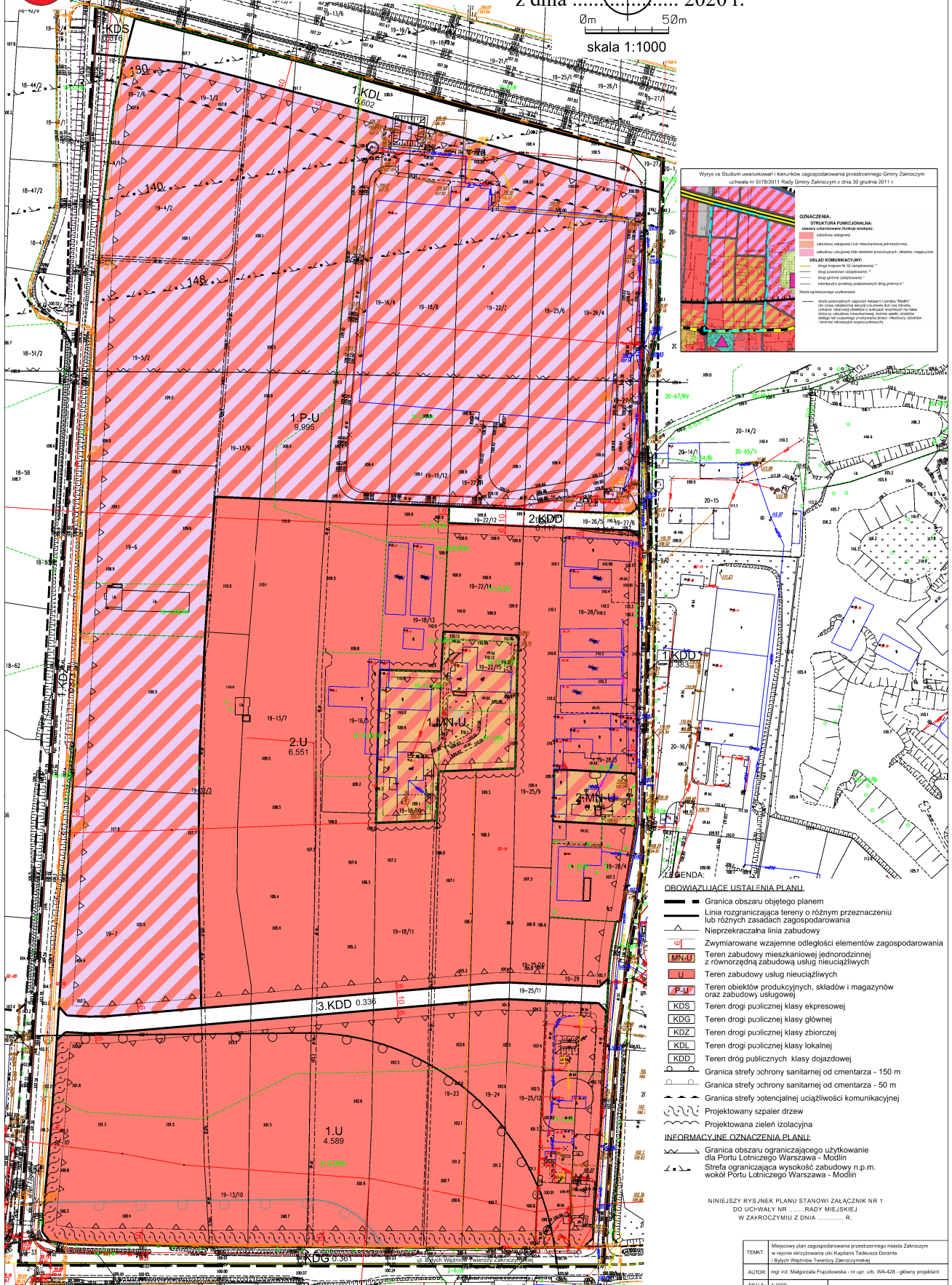
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej

Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 2020 r.

skala 1:1000



Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym uchwała nr 3178/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r.

UZNACZENIA:
STRUKTURA FUNKCJONALNA:
 obszary urbanistyczne (funkcje wiejskie):
 - teren usług (U) - mieszkalnej (mieszkalności)
 - teren usług (U) - usług publicznych (sklepy, magazyny)
WZGLĘD KIERUNKOWY:
 - droga krajowa (K) - ekspresyjna
 - droga powiatowa (K) - ekspresyjna
 - droga gminna (K) - ekspresyjna
 - teren usług (U) - usług publicznych (sklepy, magazyny)
 - teren usług (U) - usług publicznych (sklepy, magazyny)
Symbolizacja:
 - linia przerywana - granice terenów "zielonych"
 - linia kropka-kreska - granice terenów "niezabudowanych"
 - linia ciągła - granice terenów "zabudowanych"
 - linia kropka-kreska - granice terenów "zabudowanych"
 - linia kropka-kreska - granice terenów "zabudowanych"

- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
 - MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową nieuciążliwych
 - U Teren zabudowy usługowej nieuciążliwych
 - P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
 - KDS Teren drogi publicznej klasy ekspresyjnej
 - KDG Teren drogi publicznej klasy głównej
 - KDZ Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m
 - Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m
 - Granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej
 - ~ Projektowany szpaler drzew
 - ~ Projektowana zielen izolacyjna
- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:**
- ~ Granica obszaru ograniczającego użytkowanie dla Portu Lotniczego Warszawa - Modlin
 - ~ Strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa - Modlin

NINIJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W ZAKRO CZYMIU Z DNIA R.

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej
AUTOR:	mjr inż. Małgorzata Frątczewska - nr upr. urb. WA-428 - główny projektant
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej

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
1	2019.11.08	Osoba fizyczna	Zmiana parametrów zabudowy dla części działki 18/11 o przeznaczeniu 1.MN-U. Zmiana max. powierzchni zabudowy na 60% i min. udział pow. biologicznie czynnej na 20%	18/11	1.MN-U		x			Uwzględniono zmiany na max. powierzchnię zabudowy 50 % i min. udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %
2	2019.11.15	Osoba fizyczna	Dodać zwrot do usług nieuciążliwych „w szczególności z zakresu turystyki, rozrywki (np. dom weselny), gastronomii”		1.U, 2.U		x			Wnioskowany zapis wprowadziłby niepotrzebne zawężenie i niejasność zapisów, wnioskowane formy zabudowy są dopuszczone i nie ma konieczności ich wymieniać

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. 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.¹), 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, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 869) 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 dróg 2.KDD i 3.KDD;
- 2) Budowa sieci wodociągowej;
- 3) Budowa sieci kanalizacyjnej.

§ 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.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815.

UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/41/2019 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 19 lutego 2019 r.

Ustalenia planu realizują wymagania 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 z późn. zm¹.), 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 stwarzając możliwości realizacji inwestycji właścicieli nieruchomości. Zwiększa się parametry zabudowy intensywność zabudowy dla terenu U z 1,0 do 1,5 dla terenów P-U z 1,0 do 3,5, zwiększa się wysokość dla budynków produkcyjnych i magazynów do 13 m, co umożliwi w przyszłości swobodne kształtowanie zabudowy i powierzchnię sprzedaży dla terenów U i P-U do 2000 m², dla terenów MN-U do 500 m².
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy o formie pokrycia dachów oraz kolorystyce dachów i elewacji budynków.
- 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 nie występują zabytki, nie występują dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakaz lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin oraz w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, ponadto nakazuje się stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów, zaś na całym obszarze zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi, od południa drogą publiczną, klasy głównej oznaczoną symbolem KDG – ulicą Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej oraz od zachodu drogą publiczną powiatową ul.

Tadeusza Doranta położoną częściowo poza granicami planu, od wschodu istniejącą drogą gminną. Projektowane tereny usługowe i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów będą obsługiwane poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem KDD oraz drogę projektowaną 3.KDD oraz poprzez układ dróg składający się na drogi serwisowe drogi krajowej S7 – drogę 1.KDL. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową i produkcyjną. 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 wyznaczenie dróg dojazdowych, celem obsługi terenów inwestycyjnych. Nie przewiduje się innych odcinków dróg w obszarze opracowania z uwagi na istniejące zainwestowanie oraz funkcje terenu, dla której większa siatka ulic może kolidować z rozwojem obszaru. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 30% dla terenu MN-U, 20% dla terenu U i 10% dla terenu P-U, 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 zasadniczej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę IV/41/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Doranta i Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła w dniu 19 lutego 2019 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 9 października 2019 r. do 30 października 2019 r. oraz w dniu 24 października 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 15 listopada 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 5 uwag, z których trzy zostały uwzględnione, dwie nie zostały uwzględnione w sposób o jaki wnosili wnioskodawcy. Sposób rozpatrzenia uwag umożliwił dalsze procedowanie bez konieczności ponawiania procedury.

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 zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza, 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 właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe w obecnym zakresie zagospodarowania, oraz na cele usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej. Położenie nieruchomości pomiędzy drogami krajowymi i drogą powiatową i gminną jak również zaprojektowana droga gminna dojazdowa 3.KDD zapewni obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczy możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową oraz tereny zabudowy usługowej stwarzają możliwości budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinki dróg publicznych jako istniejąca droga gminna i projektowana droga do obsługi nieruchomości wykluczając obsługę działek z dróg o wyższej kategorii.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym przyjęte uchwałą nr XLIII/293/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 10 listopada 2017 r. wskazują na potrzebę zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w zakresie parametrów i funkcji

terenu.

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 3.223.468,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej 12.550.314,00 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 w Zakroczymiu niniejszej uchwały jest uzasadnione.