

Projekt

z dnia 19 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym części
obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska, 0007 Mochty-Smok i 0015 Trębki Stare**

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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr XLVII/344/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym części obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska, 0007 Mochty-Smok i 0015 Trębki Stare, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonego 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 gminy Zakroczym części obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska, 0007 Mochty-Smok i 0015 Trębki Stare, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy: południowa granica działki o nr ew. 15-111 oraz granica obrębu ewidencyjnego 0015 Trębki Stare i 0017 Wólka Smoszeńska; od wschodu: granica obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska; od południa: północna granica działki o nr ewidencyjnym 17-111; od zachodu: granica obrębów ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska, zachodnia granica działek o nr ewidencyjnych 7-47/8, 7-47/32, południowa granica działki o nr ewidencyjnym 15-113/2 oraz zachodnia granica działki o nr ewidencyjnym 15-112.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.

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) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 11) 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową: **MN-ML**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 4) teren zabudowy usług sportu i rekreacji: **US**;
- 5) teren rolniczy: **R**;
- 6) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 7) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 8) teren lasu: **ZL**;
- 9) teren infrastruktury technicznej: **IPT**;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej: **KDG**;
- 11) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 12) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 13) teren dróg wewnętrznych: **KDW**.

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 potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

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 Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 5) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły;
- 6) granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 9) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 10) teren zagrożony ruchami mas ziemi wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 11) osuwisko aktywne okresowo wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 12) osuwisko nieaktywne wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 13) strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin.

§ 4. 1. Ilekróć 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) „**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**” należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) „**osuwiska aktywne okresowo**” należy przez to rozumieć obiekty, w których nie stwierdzono śladów współczesnych lub niedawnych (w czasie do 5 lat) zsuwów i przepięszczeń grawitacyjnych mas ziemnych (koluwiów), jednak przepięszczenia takie miały miejsce w okresie ostatnich 50 lat;
- 5) „**osuwiska nieaktywne**” należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
- 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) „**ruchy masowe**” należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 10) „**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;
- 11) „**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;
- 12) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 13) „**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;
- 14) „**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, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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 następujące 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 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) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) 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 dla 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 – 6 m;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 10) 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 następujące 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 terenów **MN**, **MN-ML**, **R** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 4) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dla terenu **US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk oraz na terenie zagrożonym ruchami masowymi.

3. Ustala się następujące 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 terenie **MN**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m² na terenie **MN-ML**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1600 m² na terenie **MN-U**,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenie **US**,
 - e) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz

naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- a) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
 - b) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Ustala się następujące 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.KDG – droga krajowa, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD,**
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** 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 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne 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) 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 nowo wydzielanych 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. Ustala się następujące 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 niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 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,
 - 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 $\varnothing$ 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) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 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, MN-ML** 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 następujące sposoby 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: 10% - słownie: dziesięć procent.

**Rozdział 3.
Ustalenie szczegółowe**

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) 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,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,8,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

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

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,

j) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych,

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

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-ML, 2.MN-ML, 3.MN-ML, 4.MN-ML, 5.MN-ML, 6.MN-ML, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa letniskowa;

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

a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej w układzie wolnostojącym,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,

c) 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,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 0,6,

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

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

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,

j) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny w całości znajdując się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **1.MN-ML** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, 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:**
 - a) na terenie **5.MN-ML** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77177), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **4.MN-ML i 5.MN-ML** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 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 ład 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 ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach,
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktura techniczna,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,0,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1600 m²,
- k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny **1.MN-U, 2.MN-U** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się zjazdy do działek na terenie:
- a) **1.MN-U** z terenów: **3.KDL, 5.KDW**,
 - b) **2.MN-U** z terenów: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL**,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi **1.KDG** wyłącznie dla działek nieprzylegających do innych dróg publicznych bądź wewnętrznych;
- 5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:** tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, 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 dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 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,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,2,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10 m,
 - dla budynków gospodarczych: 6 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** teren rolniczy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,

c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,001,
- maksymalny – 0,6,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- inwentarskich: 11 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: 3000 m²;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren **1.R** w całości oraz teren **2.R** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń urządzone;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- urządzeń sportowych,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 9.ZN, 10.ZN ustala się:

1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń naturalna;

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

- a) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdných, dróg rowerowych,
- b) zakazuje się zabudowy,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **5.ZN** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren **5.ZN** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły, 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:**
 - a) na terenie **5.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77178), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **5.ZN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **10.ZN** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9367), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny **5.ZN, 6.ZN** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - 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,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - e) tereny **3.ZN, 5.ZN, 6.ZN** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - f) tereny **3.ZN, 5.ZN, 6.ZN** 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 obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny **1.ZL i 3.ZL** w całości oraz teren **2.ZL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego 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:**
 - a) teren **1.ZL** częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - 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,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,

- b) tereny **1.ZL i 3.ZL** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) tereny **1.ZL i 3.ZL** 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 obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy głównej jako droga krajowa nr 62;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 drogi krajowej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **1.KDL** od strony wschodu z dalszym ciągiem szerokości drogi,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu pozostała część drogi poza granicami planu,
 - **2.KDL** na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KDL** na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD** w całości oraz teren **4.KDD** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **1.KDD** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **1.KDD** od strony zachodniej z dalszym ciągiem drogi,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **2.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **4.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

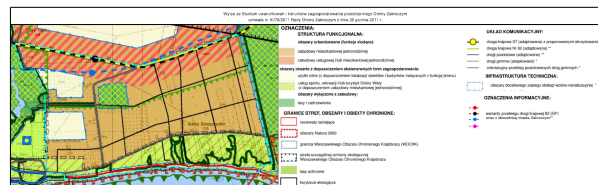
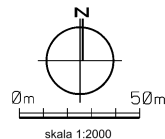
§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **1.KDW** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **1.KDW** od strony wschodu z dalszym ciągiem szerokości drogi,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KDW** zgodnie z rysunkiem planu pozostała część drogi poza granicami planu,
 - **2.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **4.KDW** zgodnie z rysunkiem planu,
 - **5.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

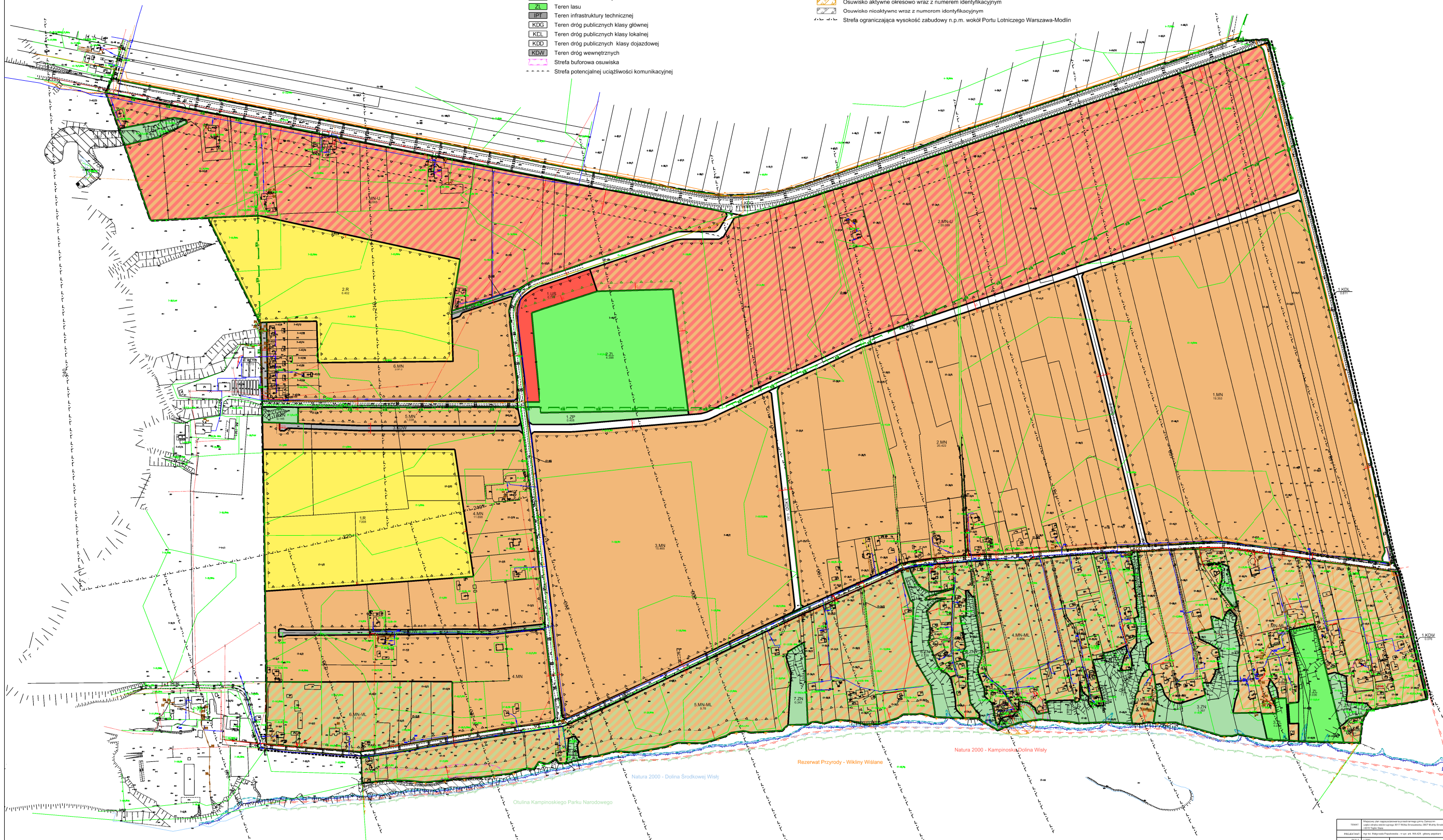
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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



- LEGENDA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
 - Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- SYMBOLY INFORMACYJNE:**
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową
 - MN-SU** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych
 - US** Teren zabudowy usług sportu i rekreacji
 - R** Teren rolniczy
 - ZP** Teren zieleni urządzonej
 - ZN** Teren zieleni naturalnej
 - ZL** Teren lasu
 - IP** Teren infrastruktury technicznej
 - KDG** Teren dróg publicznych klasy głównej
 - KEL** Teren dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDD** Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDW** Teren dróg wewnętrznych
 - Strefa buforowa osuwiska**
 - Strefa potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej**

- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:**
- Granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego
 - Granica rezerwatu przyrody - Wilkowyjskie
 - Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - Granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK
 - Granica obszaru Natura 2000 - Dolina Śródkowej Wisły
 - Granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły
 - 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 wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
 - lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
 - Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi wraz z numerem identyfikacyjnym
 - Osuwisko aktywne okresowo wraz z numerem identyfikacyjnym
 - Osuwisko nieaktywne wraz z numerem identyfikacyjnym
 - Strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin



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 gminy Zakroczym części obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska, 0007 Mochty-Smok i 0015 Trębki Stare”

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.	03.02.2020	Osoba fizyczna	zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na 800m ²	Cały plan	MN, MN-ML, MN-U		x			

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia.....2020 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1571 i 1815) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869, 284, 374, 1649 i 2245) 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 publicznych wraz z wykupem gruntów pod drogi publiczne,
- 2) budowa sieci wodociągowej,
- 3) budowa sieci kanalizacyjnej,
- 4) budowa oświetlenia.

§ 2. 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 ww. 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 gminy Zakroczym części obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszewska, 0007 Mochty-Smok i 0015 Trębki Stare, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVII/344/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 28 marca 2018 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 2020 r., poz. 293), 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. Przeznacza się tereny rolne pod zabudowę mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową wzdłuż drogi krajowej o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 1,0, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 600 m². Ponad 40 % obszaru opracowania przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,8, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 000 m². Tereny położone wzdłuż Wisły przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z równorzędną zabudową letniskową o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 200 m²;
 - walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów. Dopuszczona wysokość zabudowy ustalona dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obszarze oznaczonym symbolami MN i MN-ML – 9 m, w obszarze oznaczonym symbolem MN-U – 10 m;
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem, 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 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. Na terenach osuwisk, w strefach buforowych osuwisk oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi;

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi, od północy drogą publiczną, klasy głównej oznaczoną symbolem KDG oraz drogą publiczną powiatową biegnącą wzdłuż istniejącej zabudowy miejscowości Wólka Smoszeńska do wylotu z drogą krajową, od wschodu przebiega droga gminna łącząca się z główną drogą w miejscowości Wólka Smoszeńska. Projektowane tereny z możliwością realizacji zabudowy usługowej są dopuszczone od strony drogi krajowej, będą one obsługiwane poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem KDD i KDL bądź drogi wewnętrzne, jedynie w przypadku gdy działki nie przylegają do innych dróg publicznych bądź wewnętrznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i mieszkaniową bądź mieszkaniowo - letniskową. 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. Projektuje się drogę pomiędzy 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 60% dla terenu MN-ML, 50% dla terenu MN i 40% dla terenu MN-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 na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz wersja papierowa udostępniona 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 Nr XLVII/344/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym części obrębu ewidencyjnego 0017 Wólka Smoszeńska, 0007 Mochty-Smok i 0015 Trębki Stare Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła w dniu 28 marca 2018 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 27 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r. oraz w dniu 16 stycznia 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 4 lutego 2020 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 cztery zostały uwzględnione, jedna nie została uwzględniona. 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 i usługowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej na znacznych obszarach terenów rolnych. Położenie nieruchomości pomiędzy drogą krajową i rzeką Wisłą stworzy dogodne warunki do rozwoju zabudowy usługowej wzdłuż drogi krajowej jak i rozwoju zabudowy mieszkaniowej i letniskowej wzdłuż rzeki Wisły. Zaprojektowane odcinki dróg publicznych zapewnią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczą możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową 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, uwzględnia istniejące przebiegi dróg gminnych i projektuje drogi 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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającą z polityki przestrzennej i wniosków wpływających na rozwój gminy Zakroczym.

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 **1.188.110,00 zł**. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej - **125.624,00 zł**. Pomimo ujemnej wartości wskaźnika ekonomicznego plan dobrze się bilansuje, terenów przeznaczonych pod przyszłe zagospodarowanie mieszkaniowe i usługowe jest dużo, można liczyć na spore dochody z podatków od nieruchomości. Dochody z tytułu opłat adiacenckich i renty planistycznej uzależnione są od podjętych działań właścicieli nieruchomości. W prognozie przyjęto współczynniki korygujące, minimalizujące dochody z tych opłat, dlatego wskaźnik ekonomiczny jest ujemny. Przyszłe inwestycje drogowe i koszty związane z budową będą rozkładały się na kolejne lata i będzie to uzależnione od rozwoju i powstawania nowych obiektów. 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.