

Projekt

z dnia 19 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu
0012 Śniadowo w gminie Zakroczym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą nr XLIII/393/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0012 Śniadowo w gminie Zakroczym, 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 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0012 Śniadowo w gminie Zakroczym, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, który jest integralną częścią uchwały.

3. 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 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 towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 4) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej: **RM**;
- 6) teren rolniczy: **R**;
- 7) teren lasu: **ZL**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych: **WS**;
- 9) teren obsługi komunikacji: **KO**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) dominanta wysokościowa;
- 7) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 9) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 10) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

- 1) granica administracyjna gminy;

- 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 4) słupowa stacja transformatorowa;
- 5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) granica obszaru Natura 2000 – Forty Modlińskie;
- 7) akcent plastyczny.

§ 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 12°;
- 2) „**dominanta wysokościowa**” należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się, spośród otaczającej zabudowy, wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 3) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 4) „**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**” należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 3, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 5) „**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;
- 6) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 7) „**przeznaczenie uzupełniające**” 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;
- 8) „**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;
- 9) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 10) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 11) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, 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 opadami.

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

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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;
- 2) 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;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wydzielenie 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 oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) 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;
- 7) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
 - a) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 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, RM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) dla terenu **MN/U, MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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 terenach **1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1400 m² na terenach **3MN, 5MN, 8MN**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1600 m² na terenach **MN/U, MN-U**,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 2000 m² na terenie **U**,
 - e) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki, w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich 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 drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KO**;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KO** 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) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych,
 - b) 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) 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;
- 5) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,

- b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojścia i 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;
- 8) ustala wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;

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 dróg publicznych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - 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 z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **ZL i R**;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90 mm,
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 200 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m², szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, poza granicami WOCHK oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 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 z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 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 cieplną 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/U, 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 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:

- 1) 20% - słownie: dwadzieścia procent dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 2) 10 % - słownie: dziesięć procent dla pozostałych terenów w obszarze planu.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną 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 – 0,01,
 - maksymalny – 0,9,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
 - k) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **10MN**, gdzie:
 - ustala się zagospodarowanie terenu wokół kapliczki poprzez nasadzenia zieleni,
 - dopuszcza się przesunięcie kapliczki;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren **11MN** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **10MN, 11MN** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 5 m,
 - b) tereny **1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 9MN, 11MN** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit b tir pierwszy i drugi.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 5MN, 8MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną 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 – 0,01,
 - maksymalny – 0,6,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) dopuszcza się wyłącznie z produkcji leśnej maksymalnie 400 m² na jednej działce budowlanej,
 - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
 - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1400 m²,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,

- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,

c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną 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 – 0,01,
- maksymalny – 1,0,

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

h) ustala się wprowadzenie w części budynku dominanty wysokościowej wskazanej na rysunku planu na terenie **1MN/U**, gdzie dopuszcza się podwyższenie ustalonej wysokości w lit. g, nie więcej niż 5 m, przy czym powierzchnia dominanty przestrzennej mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 10 m²,

i) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,

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

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m²,

l) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,

m) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **1MN-U**, gdzie:

- ustala się zagospodarowanie terenu wokół kapliczki poprzez nasadzenia zieleni,
- dopuszcza się przesunięcie kapliczki;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny **1MN/U**, **2MN/U** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
- c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 3 lit a tir pierwszy i drugi.

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

1) 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 lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,

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,
- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,

c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną 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 – 0,01,
- maksymalny – 1,0,

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

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 – 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,

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

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 częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren 2MN-U częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
- c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit a tir pierwszy i drugi.

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

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług nieuciążliwych;

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

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,

- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,2,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 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: 500 m²,
 - i) 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:** teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 5 m.

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

- 1) **przeznaczenie terenów:** teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 1,0,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - dla budynków gospodarstw rolnych: 11 m,
 - g) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45° ,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - i) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren rolniczy;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu: zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.

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

- 1) **przeznaczenie terenów:** teren lasu;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **1ZL** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w jej zasięgu: zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 5 m,

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren **1WS** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się budowę obiektów związanych z funkcjonowaniem publicznego transportu zbiorowego,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - parkingów,
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,005,
 - maksymalny – 0,01,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5 m,
 - g) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii,
- 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.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy zbiorczej jako droga powiatowa nr 2414W;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,

- uzbrojenia terenu,

b) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **1KDZ**, gdzie:

- ustala się zagospodarowanie terenu wokół kapliczki poprzez nasadzenia zieleni,

- dopuszcza się przesunięcie kapliczki w przypadku kolizji z budową nawierzchni drogi;

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

a) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w jej zasięgu: zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 5 m,

b) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,

- w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit b tir pierwszy;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej i południowej z dalszym ciągiem drogi powiatowej w gminie Pomiechówek,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej jako droga powiatowa nr 2415W;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,

- uzbrojenia terenu,

b) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **1KDL**, gdzie:

- ustala się zagospodarowanie terenu wokół kapliczki poprzez nasadzenia zieleni,

- dopuszcza się przesunięcie kapliczki w przypadku kolizji z budową nawierzchni drogi;

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

a) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit b tir pierwszy;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

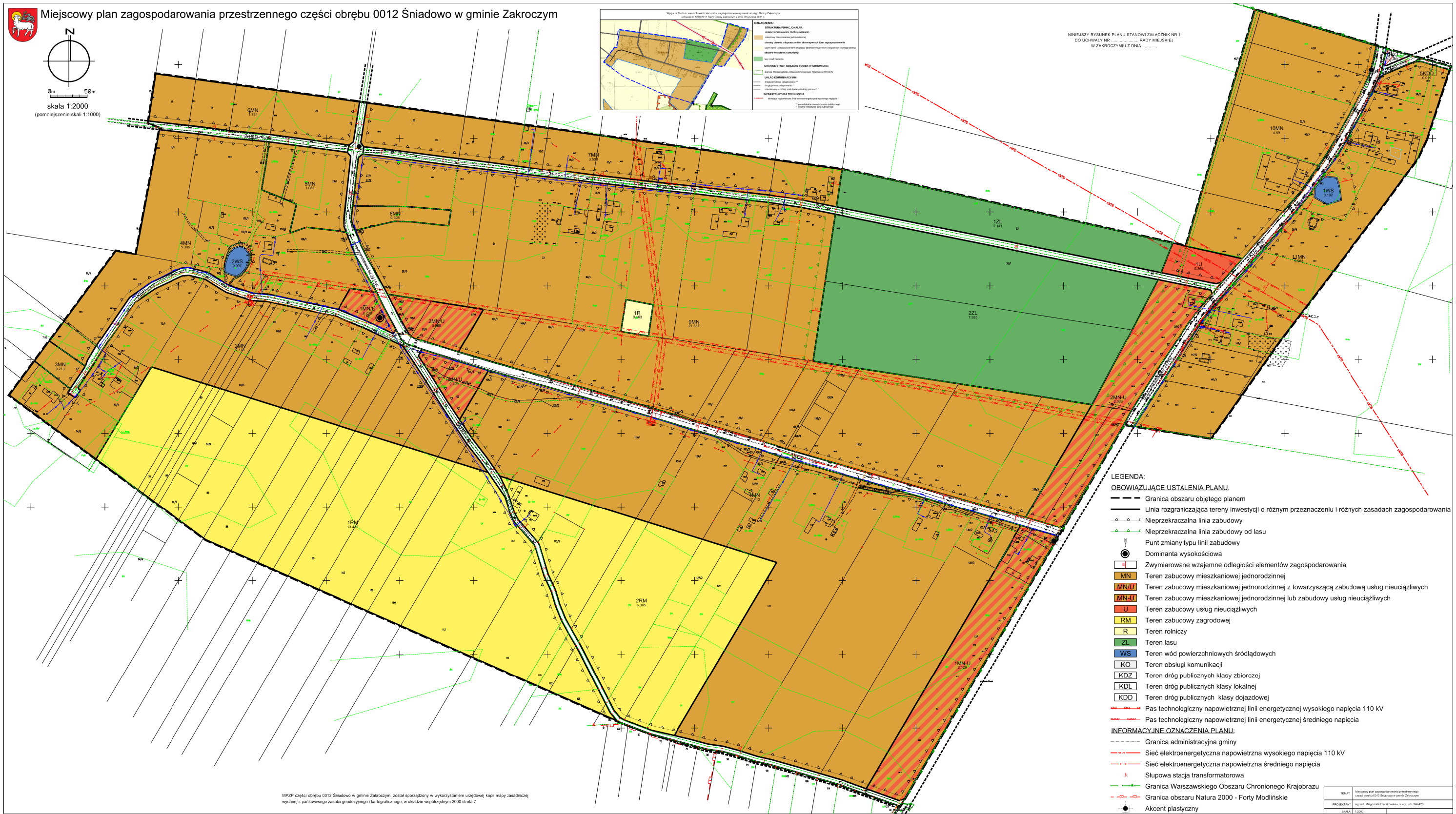
§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się:

- 1) **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,
 - uzbrojenia terenu,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren **4KDD** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **1KDD, 3KDD** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:
 - zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
 - w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit a tir pierwszy;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - drogi **2KDD** od strony zachodniej z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,
 - drogi **4KDD** od strony północno-wschodniej z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej na terenie gminy Pomiechówek,
 - drogi **5KDD** od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi,
 - drogi **6KDD** od strony wschodniej z drogą powiatową,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - **2KDD** na min. 10 m,
 - **3KDD** na min. 10 m,
 - **4KDD** na min. 10 m,
 - **5KDD** na min. 4 m, pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **6KDD** zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0012 Śniadowo w gminie Zakroczym

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.	01.06.2023	Osoba fizyczna	Zmiana granicy planowanego pasa drogowego drogi publicznej gminnej 1KDD i przesunięcie o 3 m na niezagospodarowane działki nr 73/1 i 73/3	71/4, 71/2, 73/1, 73/3	1KDD	x częściowo	x częściowo			Poszerzenie drogi zostało przesunięte na stronę działki o nr ewid. 71/4 na wysokości zabudowań na terenie działek o nr ewid. 73/3, 73/1, w północnej części działki pozostawiono poszerzenie symetrycznie po obu stronach, z uwagi na działkę o nr ewid. 71/3, która nie jest własnością wnioskodawcy
2.	02.06.2023	Osoba fizyczna	Zmiana planowanego przeznaczenia terenu działek pod istniejącym budynkiem gospodarczym z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych MN/U o powierzchni działki min. 1600 m ²	73/3 i część 73/1	2MN		x			Nie zasadne jest przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z uwagi na lokalizację działki na końcu drogi publicznej która kończy się zawrotką, a zabudowa usługowa wiąże się ze zwiększonym ruchem samochodowym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia.....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270) 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) wykup gruntów pod dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4.KDD, 5KDD, 6.KDD;
- 2) budowa dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4.KDD, 5KDD, 6.KDD;
- 3) budowa sieci wodociągowej;
- 4) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 5) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0012 Śniadowo w gminie Zakroczym, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie nr XLIII/393/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 25 listopada 2021 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną na gruntach leśnych, mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych, mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usług nieuciążliwych, zabudowę usług nieuciążliwych oraz tereny zabudowy zagrodowej o parametrach odpowiednio: maksymalna intensywność zabudowy 0,9, 0,6, 1,0, 1,0, 1,2, 1,0 maksymalna powierzchnia zabudowy 30 %, 20 %, 35 %, 40 %, 40 %, 20 % minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60 %, 70 %, 50 %, 40 %, 30 %, 70 %.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez zapisy określające parametry zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu zachowuje część terenów chronionych – grunty rolne i leśne, natomiast część gruntów leśnych uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala linie zabudowy od wód powierzchniowych, 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 zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, oraz 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 – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza ograniczenia w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi powiatowymi i gminnymi. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony, w drogach publicznych występuje sieć wodociągowa. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-

przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych, mieszkaniową lub zabudowę usług nieuciążliwych, zabudowę usług nieuciążliwych oraz tereny zabudowy zagrodowej. 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 – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przewiduje wyznaczenie dróg publicznych i teren obsługi komunikacyjnej, przewiduje obsługę ludności poprzez wyznaczenie terenów usługowych zlokalizowanych w obszarach skrzyżowań i przy głównej drodze powiatowej prowadzącej do miejscowości. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną 60-70% dla terenów MN, 50 % dla terenów MN/U, 40 % dla terenów MN-U, 30% dla terenu U i 70% dla terenu RM. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich 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, wyłożenie 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 BIP-ie Urzędu Miejskiego w Zakroczymiu, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą XLIII/393/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 25 listopada 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0012 Śniadowo w gminie Zakroczym.

Następnie zgodnie 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 w/w 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;
- 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 26.04.2023 r. do 18.05.2023 r. oraz w dniu 09.05.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 02.06.2023 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 zostały złożone dwie uwagi z czego jedna została częściowo uwzględniona i jedna nie uwzględniona.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej i dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami 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 zaprojektowanie nowych terenów usługowych wzdłuż drogi powiatowej. 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, usługi nieuciążliwe stwarzają możliwości budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej i regionalnej. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinki dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej obsługujące projektowane tereny.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym przyjęte uchwałą nr XLIII/293/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 10 listopada 2017 r. wskazują na potrzebę

przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym wynikających z polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do rozwoju i stworzenia nowych terenów inwestycyjnych.

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 275.765,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 1.271.233,00 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 gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.