

Projekt

z dnia 11 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym
w rejonie centrum - część A**

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 IV/40/2019 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 19 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie centrum zmienioną uchwałą Nr Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia r. oraz w związku z uchwałą nr XXII/198/2020 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Starostwo, 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 miasta Zakroczym w rejonie centrum – część A, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar stanowiący obręby ewidencyjne 0001 01-01, 0002 01-02, 0003 01-03, 0006 01-06, 0007 01-07, 0008 01-08, z wyłączeniem działek o nr ewid. 21/2, 23/1, 23/2, 26, 27/3, 28, 30 i 34 w obrębie ewidencyjnym 0003 01-03 oraz działki o nr ewid. 9/1 w obrębie ewidencyjnym 0002 01-02.

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

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 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) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów terenów górniczych.

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 w parowach: **MNp**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną zabudową usług nieuciążliwych: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług turystyki: **MN-UT**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **MW**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodzinną intensywną: **MW-MNi**;
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową usług nieuciążliwych: **MW-MN-U**;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MW-U**;
- 10) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 11) teren zabudowy usług administracji: **UA**;
- 12) teren zabudowy usług turystyki: **UT**;
- 13) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 14) teren zabudowy usług kultu religijnego: **Ukr**;
- 15) teren zabudowy usług oświaty: **UO**;
- 16) teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego: **UBp**;
- 17) teren zieleni naturalnej: **ZN**;

- 18) teren cmentarza: **ZC**;
- 19) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 20) teren wód powierzchniowych śródlądowych: **WS**;
- 21) teren komunikacji samochodowej: **KS**;
- 22) teren dróg publicznych klasy głównej: **KDG**;
- 23) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 24) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 25) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 26) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 27) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**;
- 28) teren komunikacji pieszej: **KPX**;
- 29) teren placu ogólnodostępnego: **KP**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) dominanta wysokościowa;
- 8) dominanta przestrzenna;
- 9) akcent plastyczny;
- 10) oś widokowa;
- 11) projektowany szpaler drzew;
- 12) szpaler wierzb do zachowania;
- 13) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych;
- 14) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania w m;
- 15) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 16) strefa buforowa osuwiska;
- 17) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 18) obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków.

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

- 1) granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica rezerwatu przyrody – Zakole Zakroczymskie;
- 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 masowymi ziemi wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 11) osuwisko nieaktywne wraz z numerem indentyfikacyjnym;
- 12) pomnik przyrody;
- 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego - A;
- 14) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego - B;
- 15) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków wraz numerem;
- 16) granica strefy otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 17) granica strefy ochrony od cmentarza – 50 m;
- 18) granica strefy ochrony od cmentarza – 150 m;
- 19) ciąg pieszo-rowerowy;
- 20) granica „Parku Topólka”.

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

- 1) „**akcent plastyczny**” – należy przez to rozumieć: element małej architektury, lub element architektoniczny stanowiący część budynku, charakteryzujący się wysokimi walorami estetycznymi, uzyskany poprzez starannie ukształtowaną formę i dobór wysokiej jakości materiałów;
- 2) „**dach płaski**” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 3) „**dominanta wysokościowa**” należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się, spośród otaczającej zabudowy, wysokością , podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 4) „**dominanta przestrzenna**” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją;
- 5) „**elewacja wertykalna**” – należy przez to rozumieć elewację z min. dwoma elementami architektonicznymi podkreślającymi pionowe podziały elewacji budynku , takie jak gzyms, układ i kształt okien, detale architektoniczne;
- 6) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) „**nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej**” należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych według definicji pkt 6;
- 8) „**obowiązująca linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię na której należy wznosić budynki;
- 9) „**ogródka gastronomicznym**” należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 10) „**osuwiska nieaktywne**” należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
- 11) „**oś widokowa**” - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której projektowane są widoki na konkretne obiekty zlokalizowane w przestrzeni;

- 12) **"podstawowe przeznaczenie terenu "** 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;
- 13) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 14) **„dopuszczalne przeznaczenie terenu "** 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;
- 15) **„ruchy masowe”** należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **„straganie”** należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sprzedaży detalicznej, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród i nieposiadający fundamentu;
- 17) **„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;
- 18) **„szpalerach drzew”** - należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii nasadzeń;
- 19) **"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;
- 20) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 21) **"usługi nieuciążliwe, nieuciążliwe obiekty produkcyjne"** 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;
- 22) **„usługi publiczne”** należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej oraz usług bezpieczeństwa, tj. straż pożarna;
- 23) **„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;
- 24) **„zabudowa usług kultu religijnego”** należy przez to rozumieć zespół budynków kultu religijnego, w tym kościoł, budynki zamieszkania zbiorowego oraz budynki mieszczące lokale mieszkalne lub biurowe, usługi handlu związane z funkcją terenu;
- 25) **„zabudowa zwarta”** należy przez to rozumieć układ zabudowy tworzący pierzeję ulicy, gdzie ściany boczne budynku lokalizowane są bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub 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) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej 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 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 urządzenia i obiekty 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 oraz urządzenia 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 pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha montowana na rąbek stojący,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 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 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 terenów **MNp, MN, MW-MNi, MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów **MW** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) dla terenu **MN-U, MN-UT, MW-U, MW-MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) dla terenów **UO** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) dopuszcza się wzmocnienie skarp poprzez faszynowanie;
- 9) zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk oraz na terenie zagrożonym ruchami masowymi. z wyjątkiem terenów dróg i ciągów komunikacyjnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wyznaczenie strefy konserwatorskiej układu urbanistycznego – A ścisła strefa ochrony konserwatorskiej i B strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, wpisaną do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planów, w których zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 2) dla wymienionych w pkt 1 stref A i B obowiązują:
 - a) ucztyelnienie historycznego układu przestrzennego i parcelacji,
 - b) dla nowych obiektów nakaz dostosowania gabarytów, materiałów wykończeniowych, kolorystyki, układu i formy dachu do występujących w obiektach historycznych tworzących zabytkowy układ urbanistyczny,
 - c) nakaz zachowania spójności z historycznym charakterem obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 3) ustala się ochronę niżej wymienionych zabytków archeologicznych:
 - a) stanowisk archeologicznych nr AZP 52-62/8, 52-62/9, 52-62/10, 52-62/11, 52-62/12, 52-92/17, 52-62/28, 52-62/29, 52-62/31, 52-62/32, 52-62/33, 52-62/34, 52-62/35, 52-62/36, 52-62/37, 52-62/38, 52-62/39, 52-62/43, 52-62/41, 52-62/42, 52-62/43, 52-62/44, 52-62/45, 52-62/46, 52-62/47, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonych numerami właściwych stanowisk archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonych numerami 52-62a, 52-62b i 52-62/11, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) na terenie **9.MN** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Klasztorna 12), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) na terenie **9.MN-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Warszawska 18), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 6) na terenie **3.MN-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Koźmińskiego 41), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 7) na terenie **1.MW-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Koźmińskiego 39), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

- 8) na terenie **6.U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Warszawska 7), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 9) na terenie **1.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 10) na terenie **1.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 – Kościół Św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 11) na terenie **1.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – bramki przy kościele, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 12) na terenie **2.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św., podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 13) na terenie **2.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – plebania ul. Kościelna, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 14) na terenie **1.UT** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – piwnice gotyckie tzw. „Zamku”, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 15) teren **1.ZC** wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 1469 - Cmentarz parafialny (wraz ze starodrzewem), który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 16) na terenie **1.KDZ** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – „Słup kilometrowy”, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 17) na terenach **1.KP i 2.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – brama przy kościele Podwyższenia Krzyża Św., podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 18) teren **10.MNp, 11.MNp, 20.MNp, 21.MNp, 3.MN, 6.MN-U, 7.MN-U, 1.MW-MN-U, 8.U, 1.UA, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 12.ZN, 15.ZN, 11.KDD, 12.KDD, 4.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 2.KPX, 1.KP** częściowo oraz tereny **9.MNp, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN-U, 2.MW-U, 7.U, 2.Ukr, 3.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 1.KPX, 3.KP** w całości znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 19) tereny **3.MN-U, 15.MN-U, 2.MW-MNi, 1.MW-U, 1.Ukr, 1.KDZ, 15.KPJ** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 20) tereny **3.MN-U, 2.MN-U, 15.MN-U, 2.MW-MNi, 1.Ukr, 1.KDZ, 2.KPJ, 15.KPJ** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

4. 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 **MN/U, MN**, z wyjątkiem terenu: **19.MN**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 2500 m² na terenie: **19.MN**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN-U, MW-MNi, MW-MN-U** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenach **MN-U, MW-MNi, MW-MN-U** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - e) minimalna powierzchnia działki – 350 m² na terenach **MN-U, MW-MNi, MW-MN-U** dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - f) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **MN-UT, UBp, MW**,
 - g) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MW-MNi, MW-MN-U** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla zabudowy usługowej,
 - h) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MW-U, U, UO**,
 - i) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenie **UA**,
 - j) minimalna powierzchnia działki – 2000 m² na terenie **UT**,
 - k) minimalna powierzchnia działki – 300 m² na terenie **UP, 4.KP**,
 - l) minimalna powierzchnia działki – 5000 m² na terenie **UKr**,
 - m) 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) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

5. 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) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w lit. a, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni,
 - c) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków,
 - d) zakazuje się sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzew lub 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 ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

6. 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, 1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD,**
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDG, 1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ, 15.KPJ, 1.KP, 2.KP, 3.KP** 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 jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji,
 - e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
 - f) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w usługach oświaty,
 - g) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego,
 - h) 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla usług, kultury,
 - i) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej,
 - j) 4 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
 - k) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,
 - l) 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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;

8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

7. 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, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej oraz placu ogólnodostępnego, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz komunikacji pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej oraz placu ogólnodostępnego 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, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1,
- 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 $\varnothing 90$ mm,
- b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- c) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne,
- d) 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 grawitacyjnej o przekroju minimum $\varnothing 200$ mm,
- b) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o przekroju minimum $\varnothing 63$ mm,
- c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
- d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
- e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi,
- f) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, dopuszcza się ich odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej bądź ziemi 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,
- 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 200 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 32 mm,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 **MNp, MN, MN/U, MN-U, MN-UT, MW-MNi, MW-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, ciągów pieszo-jezdnych i placów ogólnodostępnych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

8. 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, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych, straganów na terenach **KP i KS**;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

9. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ, 15.KPJ, 1.KP, 2.KP, 3.KP, 4.KP, 1.UA.**

10. 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: 1.MNp, 2.MNp, 3.MNp, 4.MNp, 5.MNp, 6.MNp, 7.MNp, 8.MNp, 9.MNp, 10.MNp, 11.MNp, 12.MNp, 13.MNp, 14.MNp, 15.MNp, 16.MNp, 17.MNp, 18.MNp, 19.MNp, 20.MNp, 21.MNp ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w parowach;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę istniejącej zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - d) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny **18.MNp, 19.MNp, 20.MNp** częściowo oraz tereny **17.MNp, 21.MNp** całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
 - stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/9 na terenie **6.MNp** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/13 oraz pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **20.MNp, 21.MNp** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62b,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - b) teren **10.MNp, 11.MNp, 20.MNp, 21.MNp** częściowo oraz tereny **9.MNp** w całości znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 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:**
 - a) na terenie **9.MNp** znajdują się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77185), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny **1.MNp, 3.MNp, 11.MNp, 12.MNp, 13.MNp, 16.MNp, 18.MNp, 19.MNp** w całości oraz tereny **2.MNp, 4.MNp, 5.MNp, 6.MNp, 7.MNp, 8.MNp, 9.MNp, 10.MNp, 14.MNp, 15.MNp, 20.MNp** częściowo znajdują się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9373, 9375, 9376), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach **2.MNp, 4.MNp, 5.MNp, 6.MNp, 7.MNp, 8.MNp, 9.MNp, 10.MNp, 14.MNp, 15.MNp, 17.MNp, 20.MNp** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) tereny **4.MNp, 8.MNp, 9.MNp, 10.MNp, 20.MNp, 21.MNp** 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;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **1.MNp** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN 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 lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - 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 – 1,2,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 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 na terenach: **2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 14.MN, 19.MN,**
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m na terenach: **1.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN,**
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 18.MN** oraz w strefie buforowej osuwiska na terenach **9.MN, 16.MN,**
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² z wyjątkiem terenu **19.MN,**
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2500 m² na terenie **19.MN;**
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny **14.MN, 16.MN, 18.MN** częściowo oraz tereny **15.MN, 17.MN** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **15.MN** wyznaczą się granice „Parku Topólki”, w granicach których ustala się:
 - zachowanie łągu topolowo-wierzbowego,
 - kształtowanie zieleni wyłącznie w formach naturalnych, krajobrazu otwartego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/36 na terenie **4.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/10 na terenie **14.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/41 na terenie **8.MN**, stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/45 i AZP 52-62/41 na terenie **9.MN** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/13 oraz pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenie **18.MN**, w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62b,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

- b) na terenie **9.MN** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Klasztorna 12), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- c) teren **3.MN** częściowo oraz tereny **4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN** w całości znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- d) na terenie **15.MN** wyznacza się granice „Parku Topólki”;

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:

- a) na terenach **5.MN, 6.MN, 7.MN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77185), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) tereny **11.MN** w całości oraz tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 7.MN, 9.MN, 12.MN, 14.MN, 16.MN** częściowo znajdują się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9374, 9375, 9376, 9377), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenach **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 7.MN, 9.MN, 12.MN, 14.MN, 16.MN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) tereny **3.MN, 4.MN, 15.MN** 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren **10.MN** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:

- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności,

b) tereny **8.MN, 9.MN** częściowo oraz teren **10.MN** w całości znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) **dopuszczalne przeznaczenie terenu:** zabudowa usług nieuciążliwych;

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

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
 - uzbrojenia terenu,
- 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 – 1,2,
- 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: 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U, 11.MN-U, 12.MN-U, 13.MN-U, 14.MN-U, 15.MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

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

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej i szeregowej na terenach **10.MN-U i 11.MN-U**,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej na terenach: **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U, 14.MN-U, 15.MN-U**,

d) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. d tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
- uzbrojenia terenu,

e) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,

f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 1,7 na terenach **5.MN-U, 8.MN-U, 14.MN-U**,
- maksymalny – 1,2 na pozostałych terenach,

g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 65 % powierzchni działki budowlanej, na terenach **5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 14.MN-U**,

h) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach,

i) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej, na terenach **5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 14.MN-U**,

j) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach,

k) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m na terenach: **4.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 15.MN-U**,
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m na terenach: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 10.MN-U, 11.MN-U, 13.MN-U**,
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15 m na terenach: **5.MN-U, 8.MN-U, 12.MN-U, 14.MN-U**,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

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

m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, oraz zabudowy usługowej,
- 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

n) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:

- stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/46 i AZP 52-62/37 na terenie **1.MN-U**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/33 na terenie **2.MN-U**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/31 na terenie **3.MN-U**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/28 na terenie **12.MN-U**, stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/40 i AZP 52-62/47 na terenie **9.MN-U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/31 oraz pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **3.MN-U**, **4.MN-U**, **5.MN-U**, **6.MN-U**, **7.MN-U**, **8.MN-U**, **9.MN-U**, **14.MN-U**, **15.MN-U**, w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) na terenie **9.MN-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Warszawska 18), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - c) na terenie **3.MN-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Koźmińskiego 41), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - d) tereny **6.MN-U**, **7.MN-U** częściowo oraz teren **8.MN-U** w całości znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - e) tereny **3.MN-U**, **15.MN-U** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - f) tereny **2.MN-U**, **3.MN-U**, **15.MN-U** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) 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:**
- a) tereny **1.MN-U**, **2.MN-U**, **4.MN-U**, **5.MN-U**, **7.MN-U**, **9.MN-U**, **13.MN-U**, częściowo znajdują się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9373, 9374, 9375, 9376), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **1.MN-U**, **2.MN-U**, **3.MN-U**, **4.MN-U**, **5.MN-U**, **6.MN-U**, **7.MN-U**, **8.MN-U**, **9.MN-U** **13.MN-U** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren **1.MN-U**, **2.MN-U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN-UT ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

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

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
- 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 – 0,75,

- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej,

- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % 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) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych,

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

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

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/13 i pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62b, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

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:

- a) teren częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9375), w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych na terenie **1.MW** jedynie o kolorystyce elewacji budynków:
 - dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor brązowy,
 - dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 2,0,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne – 15 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 dla terenu **4.MW**,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
 - a) stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/32 na terenie **2.MW**, w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **3.MW**, **4.MW** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a),

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) **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:**
 - a) teren **1.MW** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9376), w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **1.MW**, **3.MW** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **2.MW** w całości znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MW-MNi, 2.MW-MNi ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej i mieszkalno-usługowej,
 - uzbrojenia terenu,
- d) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
- e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 2,0,
- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego:
 - stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/34 na terenie 1.MW-MNi, stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/17 i AZP 52-62/44 na terenie 2.MW-MNi w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach 1.MW-MNi, 2.MW-MNi w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) teren **2.MW-MNi** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- c) teren **2.MW-MNi** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) **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:** na terenie **1.MW-MNi** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **2.MW-MNi** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MW-MN-U, 2.MW-MN-U, 3.MW-MN-U, 4.MW-MN-U, 5.MW-MN-U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. c tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
 - uzbrojenia terenu,
 - d) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych przed elewacją frontową budynków mieszkalnych na terenach **1.MW-MN-U** i **2.MW-MN-U**,
 - e) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 2,0,

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

h) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,

i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych zlokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy od terenu **1.KP**: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m wraz z poddaszem użytkowym,
- dla pozostałych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

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

k) w zakresie usytuowania kalenicy:

- dla budynków przylegających do terenu **1.KP** ustala się usytuowanie kalenicy równoległej do terenu **1.KP**,
- dla zabudowy przyległej do pozostałych terenów komunikacyjnych ustala się usytuowanie kalenicy równoległej do drogi,

l) ustala się lokalizację akcentu plastycznego wskazanego na rysunku planu na terenie **1.MW-MN-U**,

m) nakazuje się stosowanie elewacji wertykalnej na terenach **1.MW-MN-U** i **2.MW-MN-U**,

n) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej,
- 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- 300 m² na terenach **1.MW-MN-U**, **2.MW-MN-U**, **5.MW-MN-U**;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/39 na terenie **5.MW-MN-U**, stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/34 na terenach **3.MW-MN-U**, **5.MW-MN-U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **1.MW-MN-U**, **2.MW-MN-U**, **3.MW-MN-U**, **4.MW-MN-U**, **5.MW-MN-U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

b) na terenie **1.MW-MN-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Koźmińskiego 39), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

c) teren **1.MW-MN-U** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) 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:

- a) teren **1.MW-MN-U** częściowo znajduje się na terenie zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9375), w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenach **1.MW-MN-U**, **4.MW-MN-U** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów:

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

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. a tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
- budynków gospodarczych i garażowych na terenie **1.MW-U**,
- uzbrojenia terenu,

b) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej na terenie **2.MW-U**,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 2,0,

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

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m wraz z poddaszem użytkowym,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

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

i) ustala się usytuowanie kalenicy równoległej do dróg,

j) nakazuje się stosowanie elewacji wertykalnej na terenie **2.MW-U**,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: na terenie **1.MW-U** nakazuje się realizację projektowanego szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/31 na terenie **1.MW-U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,

- pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **1.MW-U, 2.MW-U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) na terenie **1.MW-U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Koźmińskiego 39), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- c) teren **2.MW-U** w całości znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- d) teren **1.MW-U** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa usług nieuciążliwych,
- b) zabudowa nieuciążliwych obiektów produkcyjnych na terenie **2.U, 3.U i 5.U**,
- c) magazyny na terenie **2.U i 3.U**;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- uzbrojenia terenu,
- lokali mieszkalnych na terenie **4.U**,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej na terenach **7.U i 8.U**,

c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 2,0,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:

- 60 % powierzchni działki budowlanej na terenach **2.U i 3.U**,
- 80 % powierzchni działki budowlanej na terenach **1.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U i 8.U**,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 20 % powierzchni działki budowlanej na terenach **2.U i 3.U**,
- 10 % powierzchni działki budowlanej na terenach **1.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U i 8.U**,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: 10 m na terenach **2.U, 3.U**,
- dla budynków usługowych: 10 m na terenach **7.U i 8.U**,
- dla budynków usługowych, produkcyjnych: 15 m na terenie **5.U**,
- dla budynków usługowych: 15 m na terenach: **1.U, 4.U i 6.U**,

- g) ustala się wprowadzenie w części budynku dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu na terenie **7.U**, gdzie dopuszcza się podwyższenie ustalonej wysokości w lit.f tir. 2, nie więcej niż 5 m, przy czym powierzchnia dominanty przestrzennej może obejmować maksymalnie 30% powierzchni terenu zabudowy,
 - h) ustala się zachowanie dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu na terenie **6.U**,
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45° ,
 - j) na terenach **7.U i 8.U** nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45° , z kalenicą równoległą do terenu **1.KP**,
 - k) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na terenach **2.U, 3.U**,
 - l) nakazuje się stosowanie elewacji wertykalnej na terenach **7.U i 8.U**,
 - m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
 - n) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** na terenie **6.U** znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, którego ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
 - stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/35, AZP 52-62/43 na terenie **3.U**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/29 na terenie **1.U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **5.U, 7.U, 8.U** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,
 w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - b) na terenie **6.U** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Warszawska 7), podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - c) teren **7.U** w całości oraz teren **8.U** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 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:**
- a) tereny **3.U i 4.U** częściowo znajdują się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9375, 9376), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **7.U** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77185), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach **3.U, 4.U, 7.U** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren **1.U** w całości oraz teren **2.U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza,

b) tereny **1.U, 2.U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:

- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UA ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usług administracji,

b) **dopuszczalne przeznaczenie terenu:**

- lokale usług nieuciążliwych,
- lokale mieszkalne;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej,

c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 2,0,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,

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

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m wraz z poddaszem użytkowym,

g) ustala się wprowadzenie w części budynku dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu, gdzie dopuszcza się podwyższenie ustalonej wysokości w lit.f, nie więcej niż 5 m, przy czym powierzchnia dominanty przestrzennej może obejmować maksymalnie 30% powierzchni terenu zabudowy,

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

i) ustala się usytuowanie kalenicy równoległej do dróg,

j) nakazuje się stosowanie elewacji wertykalnej,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego pozostałości dawnego osadnictwa Zakrocymia) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

b) teren częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** w zakresie parkowania:

- a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług administracji,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenie **1.KP**.

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

1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług turystyki;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków gospodarczych i garażowych,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,05,
- maksymalny – 0,6,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – piwnice gotyckie tzw. „Zamku”, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

b) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/11 i pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UP ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług publicznych;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,
- maksymalny – 0,9,

- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 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: 300 m²;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.UP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej,
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,6,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 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: 300 m²;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.Ukr, 2.Ukr ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 15 m na terenie **1.Ukr**,
 - 10 m na terenie **2.Ukr**,
- f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
- g) ustala się zachowanie istniejących dominant wysokościowych wskazanych na rysunku planu na terenach **1.Ukr i 2.Ukr**,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
 - stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/38 na terenie **1.Ukr** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **1.Ukr, 2.Ukr** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

- b) na terenie **1.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- c) na terenie **1.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół Św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- d) na terenie **2.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1121/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św., podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- e) na terenie **2.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – budynek mieszkalny - plebania ul. Kościelna, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- f) teren **2.Ukr** w całości znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- g) na terenie **1.Ukr** znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – bramki przy kościele, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- h) teren **1.Ukr** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- i) teren **1.Ukr** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) **zasady kształtowania krajobrazu:** nakazuje się na terenie **2.Ukr** zachowanie osi widokowej wyznaczonej na rysunku planu, o szerokości min. 5 m, od bramy w kierunku Kościoła Parafialnego P.W. Podwyższenia Krzyża Świętego;
- 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:**
- a) na terenie **2.Ukr** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77185), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren **2.Ukr** częściowo znajduje się na terenie zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9374), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenie **2.Ukr** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren **1.Ukr** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;
- b) teren **1.Ukr** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.Ukr ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe przeznaczenie terenu:

- zabudowa usług kultu religijnego,
- parking powierzchniowy,

b) dopuszczalne przeznaczenie terenu: zabudowa usług nieuciążliwych;

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

- a) nakazuje się obowiązek realizacji miejsc postojowych do obsługi terenu oznaczonego symbolem **1.ZC**,
- b) nakazuje się min. 70 % terenu zagospodarować jako parking powierzchniowy,
- c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,2,

- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza,
 - b) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UO, 2.UO, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług oświaty;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,7,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 17 m na terenie **1.UO**,
 - dla budynków usługowych: 15 m na terenie **2.UO**,
 - f) ustala się zachowanie dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu na terenie **1.UO**,
 - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/32, AZP 52-62/29 na terenie **1.UO**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/28 na terenie **2.UO**), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi

dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) 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:

- a) teren **1.UO** częściowo znajduje się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenach **1.UO** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren **1.UO** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza,
- b) teren **1.UO** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UBp ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług bezpieczeństwa publicznego;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków usługowych: 10 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) **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:**
 - a) teren **1.UBp** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9376), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) na terenie **1.UBp** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zieleń urządzone związana z obiektami zabytkowymi objętymi ochroną konserwatorską;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:

- uzbrojenia terenu,
- punktu widokowego,

- b) dopuszcza się odtworzenie archeologicznych dóbr kultury,

- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się maksymalną wysokość punktu widokowego: 10 m,

- e) nakazuje się urządzenie ciągu pieszego umożliwiającego dostęp do grodziska „Czubajka”,

- f) nakazuje się przeprowadzenie rewaloryzacji na cele turystyczno-dydaktyczne,

- g) nakazuje się ochronę istniejącego grodziska;

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

- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/12 w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/13 oraz pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62b,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) na obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 52-62/12 (grodzisko wczesnośredniowieczne i podgrodzie zwane „Czubajka”) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, prowadzenia robót budowlanych, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód, a także prowadzenia innych działań naruszających istniejący stan zabytku, z wyjątkiem badań archeologicznych oraz inwestycyjnych, prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.ZP ustala się:

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

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

- a) dopuszcza się lokalizowanie:

- urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- uzbrojenia terenu,
- punktu widokowego o maksymalnej wysokości 10 m,

- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki,

c) ustala się maksymalną wysokość budowli: urządzeń sportowo-rekreacyjnych: 8 m;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/9), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) **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:**

a) teren **2.ZP** częściowo znajduje się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9373), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenie **2.ZP** znajdują się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZC ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** cmentarz;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych i spacerowych o nawierzchni wykonanej z materiałów naturalnych przepuszczających wodę, tj. żwir, kamień naturalny itp.,

b) zakazuje się wykonywania robót ziemnych, oprócz prac konserwatorskich i porządkowych,

c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** teren wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 1469 - Cmentarz parafialny (wraz ze starodrzewem), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 27. 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, 11.ZN, 12.ZN, 13.ZN, 14.ZN, 15.ZN ustala się:

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

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- uzbrojenia terenu,

b) na terenie **12.ZN** zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 20 m od granicy cieku wodnego Łacha zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą zakazu lokalizacji obiektów budowlanych,

c) dopuszcza się zagospodarowanie terenów ogrodami przydomowymi w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,

e) ustala się maksymalną wysokość budowli: urządzeń sportowo-rekreacyjnych: 8 m;

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

a) tereny **10.ZN, 11.ZN, 12.ZN** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

- b) tereny **12.ZN**, **5.ZN** częściowo znajdują się w granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren **12.ZN** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- d) teren **12.ZN** częściowo znajduje się w granicach obszaru otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:

- stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/8 na terenie **6.ZN** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **2.ZN**, **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **8.ZN** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,
- stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/11, 52-62/13 oraz pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **10.ZN**, **11.ZN**, **12.ZN** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62b,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) teren **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **8.ZN**, **12.ZN** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

c) na terenie **12.ZN** wyznaczą się granice „Parku Topólki”, w granicach których ustala się:

- zachowanie łągi topolowo-wierzbowego,
- zachowanie i ochronę szpaleru wierzb zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
- kształtowanie zieleni wyłącznie w formach naturalnych, krajobrazu otwartego;

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:

- a) na terenie **2.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184) oraz na terenach **6.ZN**, **7.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77185), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) tereny **1.ZN**, **2.ZN**, **4.ZN**, **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **9.ZN**, **10.ZN**, **12.ZN**, **13.ZN**, **14.ZN** częściowo oraz tereny **3.ZN**, **8.ZN** w całości znajdują się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9373, 9374, 9375, 9376, 9377), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenach **1.ZN**, **2.ZN**, **4.ZN**, **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **9.ZN**, **10.ZN**, **12.ZN**, **13.ZN**, **14.ZN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) tereny **5.ZN**, **6.ZN**, **12.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,
- e) tereny **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **12.ZN** częściowo oraz teren **15.ZN** w całości 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,

- f) tereny **5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 12.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,
- g) dopuszcza się wzmocnienie skarp poprzez faszynowanie;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **1.ZN** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** na terenach **2.ZN i 12.ZN** ustala się zachowanie ciągu pieszego zlokalizowanego zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **przeznaczenie terenów:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny w całości znajdują się w granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - d) teren **3.WS** w całości znajduje się w granicach obszaru otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach wyznaczą się granice „Parku Topólki”, w granicach których ustala się kształtowanie zieleni wyłącznie w formach naturalnych, krajobrazu otwartego.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KS ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** teren komunikacji samochodowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - parkingów dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych straganów, pawilonów,
 - c) ustala się dowolną geometrię dachów obiektów wskazanych w lit. b;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) **przeznaczenie terenów:** 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:

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi krajowej,

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

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

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizowanie 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/31 w formie strefy ochrony konserwatorskiej,

- pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

b) teren częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

c) teren częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

d) ustala się zachowanie akcentu plastycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków „Słup kilometrowy” wskazanego na rysunku planu;

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:

a) teren częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9375), w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi powiatowej,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej z dalszym ciągiem drogi powiatowej,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) tereny **1.KDD, 12.KDD** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **12.KDD** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren **12.KDD** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
- stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/43 na terenie **4.KDD**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/39 na terenie **7.KDD**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/34 na terenach **7.KDD, 9.KDD** stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/41 na terenie **13.KDD** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) tereny **11.KDD i 12.KDD** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

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:

- a) teren **11.KDD** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9373), w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenach **9.KDD, 11.KDD** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) teren **12.KDD** 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,
- d) teren **12.KDD** w całości i teren **11.KDD** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) teren **12.KDD** w całości i teren **11.KDD** 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 jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren **13.KDD** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ, 15.KPJ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny **8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych: (pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **3.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 15.KPJ**) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/13 oraz pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenach **8.KPJ, 9.KPJ** oraz stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/11 i 52-62/13 na terenie **10.KPJ**, w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62b), w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- b) tereny **3.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ** w całości oraz teren **4.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- c) teren **15.KPJ** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Kościół św. Wawrzyńca z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- d) tereny **2.KPJ, 15.KPJ** częściowo znajduje się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1121/140 - Klasztor oo. Kapucynów z zespołu sakralnego w promieniu 50 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 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:**
- a) na terenach **1.KPJ, 5.KPJ** znajdują się osuwiska nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184, 77185), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) tereny **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 13.KPJ, 15.KPJ** częściowo oraz teren **14.KPJ** w całości znajdują się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9374, 9375, 9376), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenach **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 13.KPJ, 15.KPJ** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) teren **4.KPJ** 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,
- e) tereny **4.KPJ, 5.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** 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,
- f) tereny **1.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** 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;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **15.KPJ** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPR ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren komunikacji pieszo-rowerowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **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:**
 - a) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne 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,
 - b) teren w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPX, 2.KPX, 3.KPX, 4.KPX ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** teren komunikacji pieszej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren **3.KPX** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia na terenie **2.KPX**) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - b) teren **1.KPX** w całości oraz teren **2.KPX** częściowo znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

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:

- a) tereny **1.KPX, 3.KPX** w całości oraz teren **2.KPX** częściowo znajdują się na terenach zagrożonych ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9374, 9375), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie **2.KPX** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) teren **2.KPX** częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie terenów: plac ogólnodostępny;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- uzbrojenia terenu,
- parkingów,

b) na terenie **3.KP** dopuszcza się wyłącznie parkingi dla samochodów osobowych,

c) dopuszcza się lokalizowanie ogródków gastronomicznych, straganów na terenach **1.KP i 3.KP**,

d) ustala się dowolną geometrię dachów obiektów wskazanych w lit. c,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się lokalizację akcentu plastycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków „Latarnia” wskazanego na rysunku planu na terenie **1.KP**;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) tereny **2.KP, 3.KP** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren **2.KP** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) teren **2.KP** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego:

- stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/42 na terenie **1.KP** w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- pozostałości dawnego osadnictwa Zakrocymia na terenie **1.KP** w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a,

w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

- b) na terenie **1.KP** znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – brama przy kościele Podwyższenia Krzyża Św., w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - c) teren **1.KP** częściowo oraz teren **3.KP** w całości znajdują się w strefie otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1122/144 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. w promieniu 150 m od zabytku, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) **zasady kształtowania krajobrazu:** nakazuje się na terenie **1.KP** zachowanie osi widokowych wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości min. 3 m, od wjazdu z ul. Tylnej i Koźmińskiego z widokiem na bramę przy Kościele Parafialnym P.W. Podwyższenia Krzyża Świętego;
- 6) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
- a) na terenie **3.KP** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77185), w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **3.KP** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny **2.KP, 3.KP** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jej 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,
 - d) teren **2.KP** częściowo oraz teren **3.KP** w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) teren **2.KP** w całości znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4.KP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** plac ogólnodostępny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - parkingów,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,4,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów płaskich,
 - g) ustala się kolorystykę elewacji budynków gospodarczych i garażowych:

- dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor brązowy,
- dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny.

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 300 m²;

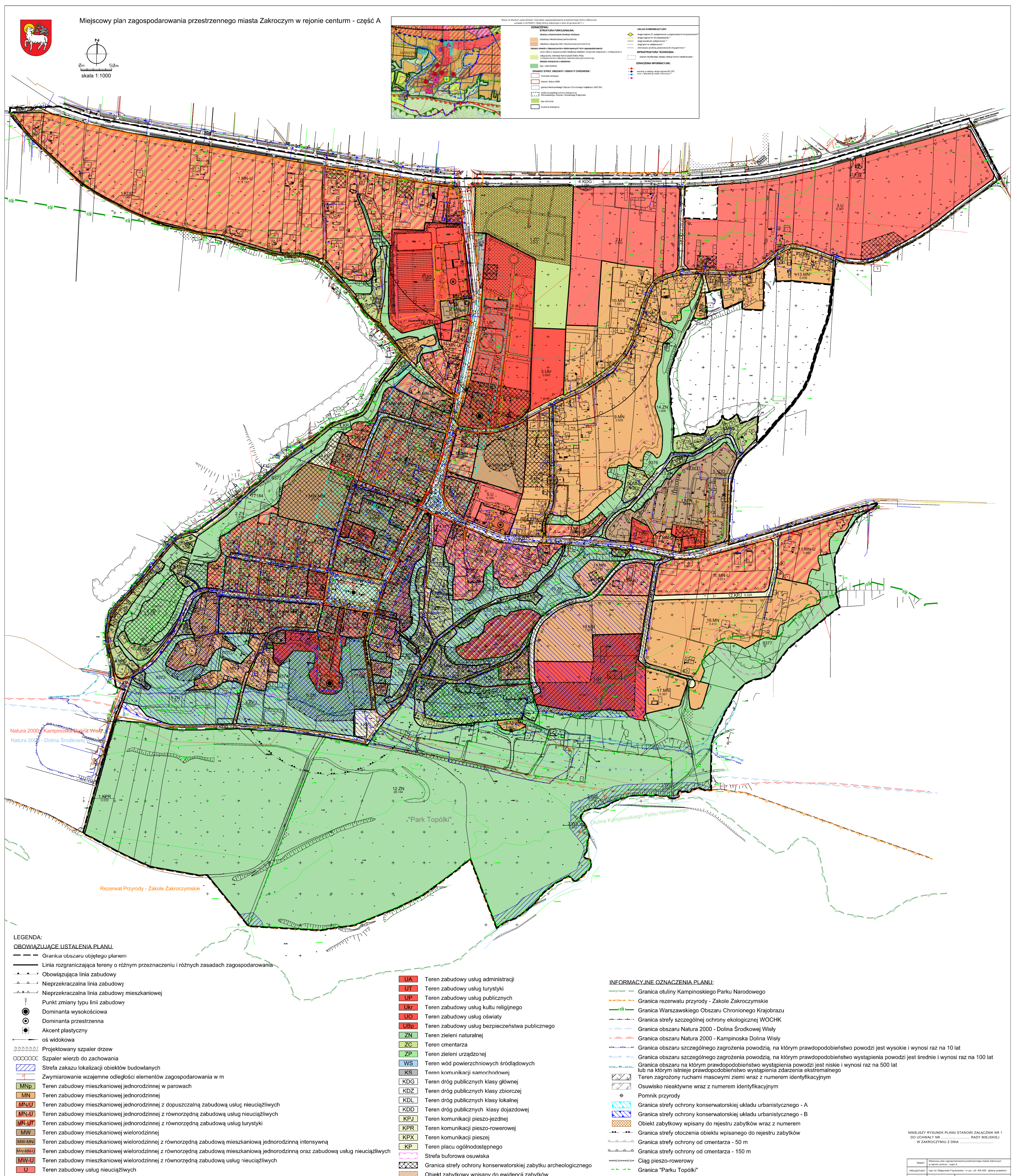
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego pozostałości dawnego osadnictwa Zakroczymia) w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej numerem 52-62a, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) **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:** na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

§ 40. 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 miasta Zakroczym w rejonie centrum”

I wyłożenie

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.	20.10.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	2/5 obr. 01-06	10.ZN – teren zieleni naturalnej		x			Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne ze SUiKZP gminy Zakroczym, ponadto działka położona jest na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
2.	26.10.2022	Osoba fizyczna	utrzymanie zapisów z poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego całego pasa wzdłuż skarpy wiślanej i wszystkich działek znajdujących się w tym pasie, począwszy od ul. Rybackiej, a skończywszy na wschodniej granicy „Topólek”.		12.ZN 22.MN		x			Z uwagi na funkcję terenu ZN – zieleń naturalna, nie ma możliwości wprowadzenia zapisów, w brzmieniu obowiązującego planu miejscowego, dotyczących zakazu zabudowy zagrodowej, zakazu lokalizacji usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy. Funkcja terenu zieleń naturalna nie dopuszcza zabudowy, więc wpisywanie zakazów mogłoby prowadzić do błędnej wykładni prawa. Nie ma również możliwości wpisania docelowej likwidacji wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich, gdyż plan nie ma prawa ograniczać praw nabytych. Ochrona terenów wzdłuż skarpy Wiślanej została określona funkcją terenu (12.ZN) ustaloną w projekcie planu oraz wskazaniem granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują przepisy odrębne, których nie ma konieczności ustalać zapisami planu miejscowego. Ponadto projekt planu miejscowego na podstawie przepisów prawa wodnego i map

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
										zagrożenia powodzią z 2020 r. wprowadził obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których wykluczona jest zabudowa. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową zachowane jest wyłącznie w zakresie części działki o nr ewid. 15/2.
3.	26.10.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę usług nieuciążliwych przy jednoczesnym powieleniu zapisów z aktualnego mpzp dotyczących postulatów likwidacji obiektu produkcyjnego.		5.U		x			Ne ma możliwości wprowadzenia przepisów otwartych (postulat). Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania zostały określone zgodnie z obowiązującym studium oraz przepisami prawa.
4.	27.10.2022	Osoba fizyczna	Zmiana kwalifikacji ciągu pieszo-jezdnego 16.KPJ na drogę publiczną o szerokości min. 8-10 m.		16.KPJ		x			Brak ekonomicznych przesłanek do planowania drogi publicznej na terenach zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

II wyłożenie

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.	26.10.2022	Osoba fizyczna	1.przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę usług nieuciążliwych z usunięciem zapisu o możliwości lokalizacji zabudowy nieuciążliwych obiektów produkcyjnych	9/3, 9/4, 10 01-07	5.U		x			Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania zostały określone zgodnie z obowiązującym studium oraz przepisami prawa.

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
			2.wprowadzenie zapisu w par. 5 ust.8 wskazującego termin końcowy dotychczasowego sposobu użytkowania w zapisie: „dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice”		Cały obszar planu		x			Określenie czasu (daty) użytkowania nieruchomości w dotychczasowy sposób zmusiłoby właścicieli do dostosowania parametrów i wskaźników zagospodarowania działek zabudowanych na terenie planu zgodnie z przyjętym dokumentem, co mogłoby spowodować konieczność wyburzeń i likwidacji obiektów powstałych zgodnie z przepisami prawa, np. konieczność wprowadzenia określonej powierzchni biologicznie czynnej czy dostosowanie do zapisów planu nieruchomości” „jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej”.

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 drogi i ciągi publiczne;
- 2) utrzymanie i budowa dróg publicznych i ciągów publicznych;
- 3) utrzymanie obiektów i przestrzeni publicznych,
- 4) budowa obiektu administracji publicznej;
- 5) budowa sieci wodociągowej;
- 6) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 7) 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 miasta Zakroczym w rejonie centrum – część A, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr IV/40/2019 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 19 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie centrum (podzielonej na dwie części A i B uchwałą nr Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia) oraz uchwały nr XXII/198/2020 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Starostwo.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z 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 warunki do rozwoju historycznego miasta. Przeznacza się centralny obszar miasta wzdłuż ulicy O.H. Koźmińskiego i Warszawskiej pod usługi i zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną. Z uwagi na istniejący charakter zabudowy dopuszcza się wielofunkcyjny teren wzdłuż historycznej siatki ulic. Obecnie funkcje przeplatają się ze sobą. Dla podkreślenia miejskiego charakteru ustala się teren usług administracji, gdzie planuje się budowę ratusza w zachodniej pierzei rynku. Dla poprawy wizerunku centrum miasta określa się kierunek kalenicy obiektów zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od placu- rynku i ustala maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Wysokość zabudowy określona została po analizie dokumentacji historycznej w uzgodnieniu z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków, celem odtworzenia miejskiego krajobrazu kulturowego. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania wysokość zabudowy mieszkaniowej w obrębie średniowiecznego miasta historycznego ustalona była maksymalnie na 15 m z maksymalną wysokością elewacji 9 m. Pomimo zróżnicowanych wysokości zabudowy mieszkaniowej określonej w studium do 9 m dla zabudowy jednorodzinnej, do 13 m dla zabudowy wielorodzinnnej, do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterze przyjęto ogólną zasadę, aby wszystkie obiekty lokalizowane zgodnie z obowiązującą linią zabudowy w pierzei harmonizowały ze sobą i były w jednym stylu architektonicznym. Z uwagi na większą wysokość dopuszczoną w obowiązującym planie miejscowym dopuszcza się wysokość do 15 m, ale w drugiej linii zabudowy, co zostało uzgodnione z MWKZ,

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów, poprzez wskazanie stref konserwatorskich układu urbanistycznego A i B i wprowadzenie ustaleń uczytelniających układ przestrzenny i nakaz stosowania określonych parametrów i kolorystyki elementów budynków,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 wskazuje informacyjnie o granicach obszarów chronionych, o granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, czy osuwiskach, wskazuje również pomniki przyrody, a dla podkreślenia znaczenia cennych przyrodniczo terenów nadwiślańskich w mieście wskazuje granice „Parku Topólki”. 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 – znaczna część obszaru planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, występują liczne stanowiska archeologiczne, oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, celem ochrony dziedzictwa kulturowego plan wprowadza elementy kompozycyjne, uczytelniające układ urbanistyczny i zachowane zabytki jak osie widokowe, akcenty plastyczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne,

- 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. Wprowadza się zapisy o zasięgach powierzchni ograniczających wysokości obiektów budowlanych dla lotniska Warszawa / Modlin oraz zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizacji usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem,

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi, drogą krajową, powiatową oraz drogami gminnymi. Obszar opracowania jest w dużej mierze uzbrojony, w drogach publicznych występuje sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę typowo miejską o zróżnicowanych funkcjach. 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. W części obszaru występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem będzie niemożliwe lub ograniczone w związku z przyjętymi w 2019 r. mapami zagrożenia powodziowego,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze planu znajdują się obiekty służące bezpieczeństwu publicznemu: posterunek policji oraz ochotnicza straż pożarna,

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy wyznacza tereny usług publicznych: usługi oświaty, bezpieczeństwa publicznego, administracji. Pozostawia się przebiegi dróg publicznych z częściowymi poszerzeniami. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy, dopuszcza się na terenie placu publicznego realizację ogródków gastronomicznych i straganów w nawiązaniu do historycznej funkcji rynku,

- 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:

Uchwałę IV/40/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Zakroczym w rejonie centrum Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła dnia 19 lutego 2019 r. oraz uchwałę nr XXII/198/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Starostwo Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła z dnia 27 maja 2020 r.

Następnie zgodnie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Zakroczyimia kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Zakroczym w rejonie centrum wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planów do 11 kwietnia 2019 r.

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Zakroczym w rejonie ulicy Starostwo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 28 października 2020 r.,

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia ww. planów miejscowych oraz prognoz 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 dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum 12 marca 2019 r. a dla miejscowego planu zagospodarowania miasta Zakroczym w rejonie ulicy Starostwo 26 czerwca 2020 r.,

-sporządził jeden projekt planu miejscowego o nazwie „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum” spójny i zawierający obszar określony dwoma ww. uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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 21.09.2022 r. do 12.10.2022 r. oraz w dniu 27.09.2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-wyzначył termin do 27.10.2022 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 zostało złożonych siedem uwag składających się w sumie z 15 punktów, z czego 11 zostało uwzględnionych, a 4 zostały nieuwzględnione,

-w związku z wprowadzeniem zmian wynikających z rozpatrzenia uwag ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie,

-ogłosił o ponownym 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;

-wyzначył 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 ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego została złożona jedna uwaga składająca się z dwóch podpunktów które nie zostały uwzględnione,

-uchwałą nr Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia zmieniono uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie centrum – dzieląc plan na dwie części oznaczone literami A i B;

Ponadto w okresie od 1 października 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum obejmującego swym zakresem dwie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania zostały przeprowadzone pogłębione konsultacje społeczne w trzech technikach: spotkania otwartego, spotkania konsultacyjnego i ankiety internetowej w ramach projektu „Liderzy konsultacji społecznych”.

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, kulturowe, 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, usługowe. Ustalone odcinki dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych zapewnią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczą możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Na części terenu opracowania wprowadzono wyższą wysokość budynków mieszkalny czy usługowych z uwagi na zapis Studium Gminy Zakroczym tu cyt. „*Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym harmonizować z sąsiedztwem*”. Z uwagi na występowanie na terenie opracowania budynków których wysokości wynosi 15 m oraz na zapisy obowiązującego planu miejscowego ustalającego wysokość zabudowy maksymalnie do 15 m ustala się w projekcie planu miejscowego wysokości harmonizujące z sąsiednią zabudową i zgodne z obowiązującym planem miejscowym. Dopuszcza się również zwiększenie wysokości na terenach 1.UA i 7.U o dominantę przestrzenną, co jest zgodne z zapisami Studium Gminy Zakroczym „*Dopuszcza się przekroczenie powyższych maksymalnych wysokości zabudowy przypadku wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lokalnej dominanty na terenie usługowym*”. Pozostałe wskaźniki, tj. wielkość działek i powierzchnia biologiczne czynna, określone w Studium Gminy Zakroczym dotyczą obszarów poza terenami miasta Zakroczym.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową 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 głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz ciągi pieszo – jezdne obsługujące tereny inwestycyjne.

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 warunków dla 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 2.074.551,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 7.235.551,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

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