

**Projekt**

z dnia 16 października 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki  
o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) w związku z uchwałą nr LVIII/542/2023 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym, zwany dalej „planem”.**

**2. Plan obejmuje teren działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15.**

**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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

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

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

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

**§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

**2. Na rysunku planu wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług nieuciążliwych: MNW-U.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w m;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

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

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 3) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) „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;
- 5) „usługi” należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi obsługującą funkcje mieszkalne;
- 6) „usługi nieuciążliwe” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 7) „uciążliwościach” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

**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 ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wydzielenie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
  - a) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów szarego, beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła – ich kolor naturalny.

### **2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenu przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **3. nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki: w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego;

- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa / Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
  - b) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w lit. a, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni,
  - c) zakazuje się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą,
  - d) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków;
- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

**5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego: ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonego terenu poprzez drogę publiczną ul. Gałachy zlokalizowaną poza granicami opracowani;
- 2) w zakresie parkowania nakazują się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

**6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - b) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 pkt 1,

- c) nie ustala się powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym z uwagi na funkcję terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  110 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  200 mm;
- 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - d) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
- 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 dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

**7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: namiotów, obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 10 % - słownie dziesięć procent.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

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

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

- a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
  - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
  - budynków gospodarczych i garażowych,
  - obiektów małej architektury,
  - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,05,
  - maksymalny – 0,9;
- 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, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garażowych,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
- k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>.

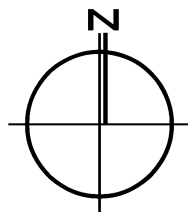
### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.**

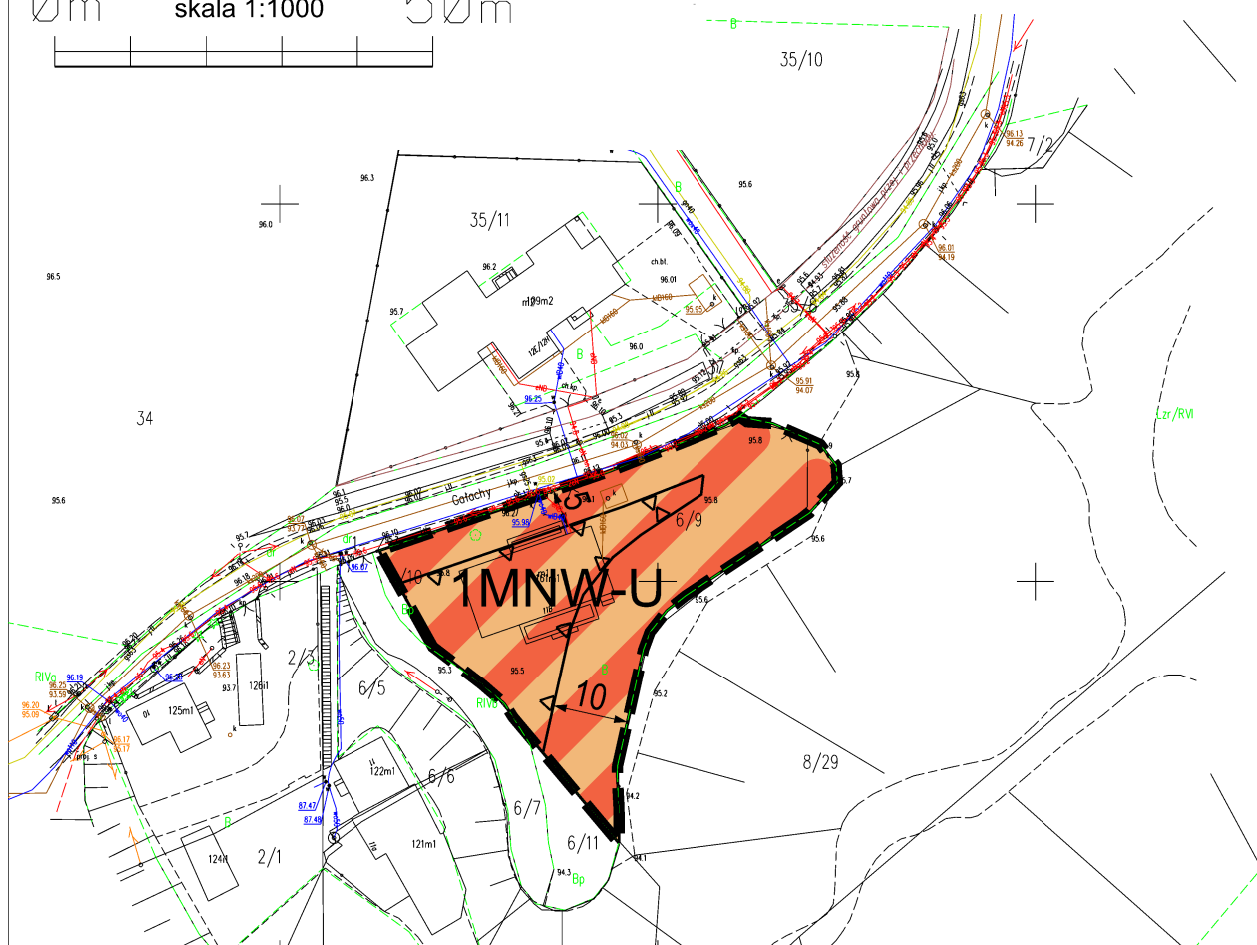
**§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki  
numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym



0 m skala 1:1000 50 m



LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w m
- MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług nieuciążliwych

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ  
W ZAKROCZYMII Z DNIA .....

|             |                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TEMAT:      | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym |
| PROJEKTANT: | mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428                                                                           |
| SKALA:      | 1:1000                                                                                                                          |

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 dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) stwierdza się, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.08.2023 r. do 20.09.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 05.10.2023 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, 1273, 497, 1407, 1641 i 1872) Rada Miejska w Zakroczymiu stwierdza, że w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. nie przewiduje się realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

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, 1506, 1597 i 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie nr LVIII/542/2023 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 31 stycznia 2023 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597 i 1688), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji nowych inwestycji. Przeznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych, o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,9, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, oraz dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest poprzez istniejącą drogę gminną zlokalizowaną poza granicami opracowania. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie wskutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy obejmuje niewielki obszar będący własnością jednego podmiotu. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną dla terenu mieszkaniowo-usługowego 50%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział

społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była na BIP-ie Urzędu Miejskiego w Zakroczymiu, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.

· zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr LVIII/542/2023 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 31 stycznia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 6/9 obręb 02-15 w miejscowości Zakroczym

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

-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 30.08.2023 r. do 20.09.2023 r. oraz w dniu 11.09.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzначył termin do 05.10.2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie zostały wniesione uwagi.

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 sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z dopuszczonymi ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu miejscowego położony jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się lokalizację usług jedynie w ramach obsługi funkcji mieszkalnych.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe stwarzają możliwości budowy obiektów na

potrzeby społeczności lokalnej i regionalnej. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu nie projektuje się przebiegów nowych dróg ponieważ obsługa komunikacyjna zabezpieczona jest poprzez istniejącą drogę gminną zlokalizowaną poza granicami opracowania.

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

Plan miejscowy przyczyni się do poprawy funkcjonowania terenów mieszkaniowych w Zakroczymiu.

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 5.499 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 31.082,00 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.