

Projekt

z dnia 16 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym
w rejonie ulicy Duchowizna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą nr XLIX/358/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 22 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna, 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 ulicy Duchowizna, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar stanowiący obręb ewidencyjne 0009 01-09, 0016 02-07, 0026 02-17, z wyłączeniem działek o nr ewid. 103/2, 103/3 w obrębie ewidencyjnym 0026 02-17 oraz działki o nr ewid. 33/3 w obrębie ewidencyjnym 0009 01-09.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług turystyki: **MN-UT**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 6) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej: **RM**;
- 8) teren urządzeń sportu, rekreacji i turystyki: **US**;
- 9) teren zieleni urządzonej: **ZP/ZC**;
- 10) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 11) teren lasu: **ZL**;
- 12) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 13) teren dróg publicznych klasy głównej: **KDG**;
- 14) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 15) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 16) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 17) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 18) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**;
- 19) teren placu ogólnodostępnego: **KP**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) strefa buforowa osuwiska;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 10) obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

- 1) granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica Rezerwatu Przyrody - Wikliny Wiślane;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 5) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły;
- 6) granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 9) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 10) teren zagrożony ruchami mas ziemi wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 11) osuwisko aktywne okresowo wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 12) osuwisko nieaktywne wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 13) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin;
- 14) pomnik przyrody;
- 15) kapliczka – mogiła z czasów najazdu szwedzkiego.

§ 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: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) "**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**" należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) „**osuwiska aktywne okresowo**” należy przez to rozumieć obiekty, w których nie stwierdzono śladów współczesnych lub niedawnych (w czasie do 5 lat) zsuwów i przepięszeń grawitacyjnych mas ziemnych (koluwiów), jednak przepięszenia takie miały miejsce w okresie ostatnich 50 lat;
- 5) „**osuwiska nieaktywne**” należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
- 6) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów

niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 7) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne"** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) **„ruchy masowe”** należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **„strefie buforowej osuwiska”** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania osuwiska, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego;
- 11) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 12) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **„usługi publiczne”** należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej;
- 15) **„uciążliwościach”** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania 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 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 maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
- a) materiał pokrycia dachowego:
- dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - dopuszcza się pokrycie dachów gontem drewnianym, strzechą dla terenów **MN-UT**;
- b) kolorystyka dachów:
- dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
- b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN, MNi, RM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 5) dla terenu **MN-U, MN-UT** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenu **US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk oraz na terenie zagrożonym ruchami masowymi.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN**, z wyjątkiem terenów: **9.MN, 10.MN, 11.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenach: **9.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1400 m² na terenach: **10.MN, 11.MN**,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MNi** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - e) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenach **MNi** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - f) minimalna powierzchnia działki – 350 m² na terenach **MNi** dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - g) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN-UT**, z wyjątkiem terenów: **3.MN-UT, 11.MN-UT, 12.MN-UT, 13.MN-UT**,
 - h) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenach: **3.MN-UT, 11.MN-UT, 12.MN-UT, 13.MN-UT**,
 - i) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN-U**,
 - j) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **U**,
 - k) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **US**,
 - l) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenie **UP**,
 - 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.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) 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.

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDG – droga krajowa, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD,**
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 1.KDW, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
 - e) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek:
 - a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
 - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
 - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
- 8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej, 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 drogi publicznej klasy dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnej w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**,

- c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing$ 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 o przekroju minimum $\varnothing$ 200 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu,
 - e) w przypadku powstania ścieków innych niż bytowe niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu,
 - 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 elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum $\varnothing$ 32 mm,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
 - c) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) na terenach **MN, MNi, MN-UT** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

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

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

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

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 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, 26.MN ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,9,
 - 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: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

h) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach: **9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN**,

i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie $20^0 - 45^0$,

j) dopuszcza się stosowanie dachów płaski,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1500 m² dla terenów: **9.MN, 13.MN**,

- 1400 m² dla terenów: **10.MN i 11.MN**,

- 1000 m² dla pozostałych terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN** częściowo oraz tereny **5.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

b) teren **2.MN** częściowo oraz teren **14.MN** w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/5) w formie strefy ochrony konserwatorskiej na terenie **12.MN**, 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;

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 **7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN** znajduje się strefa buforowa osuwiska, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren **9.MN**, częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,

b) dopuszcza się remonty, przebudowę istniejącej zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,

- uzbrojenia terenu,

d) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny **16.MN, 22.MN** częściowo oraz tereny **15.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN**, całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- a) na terenie **19.MN i 20.MN** znajdują się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie **24.MN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77200), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenie **24.MN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) tereny **20.MN, 21.MN, 22.MN** częściowo oraz tereny **15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN** w całości znajdują się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) teren **23.MN** 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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 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, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) 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,
 - d) nakazuje się zharmonizowanie segmentów zabudowy bliźniaczej i szeregowej w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, wysokości oraz geometrii dachu,
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,2,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
 - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaski,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;

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

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

1) **podstawowe przeznaczenie terenów:**

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

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

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach,
 - obiektów małej architektury,
 - 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 – 9 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 20° - 45°,
- j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1500 m² dla terenów 3.MN-UT, 11.MN-UT, 12.MN-UT, 13.MN-UT;
 - 1000 m² dla pozostałych terenów;

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

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

- b) tereny **1.MN-UT, 2.MN-UT, 3.MN-UT, 4.MN-UT, 6.MN-UT, 7.MN-UT** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) tereny **1.MN-UT, 2.MN-UT, 3.MN-UT, 4.MN-UT** w całości oraz tereny **5.MN-UT, 6.MN-UT, 7.MN-UT** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr „AZP 52-62/4, 52 na terenie **12.MN-UT**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/5 na terenie **9.MN-UT**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/6 na terenie **11.MN-UT**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/7 na terenie **8.MN-UT**), 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;
- 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 **4.MN-UT, 7.MN-UT, 8.MN-UT, 9.MN-UT, 10.MN-UT, 11.MN-UT, 12.MN-UT, 13.MN-UT** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **11.MN-UT, 12.MN-UT** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **10.MN-UT** 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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,0,

- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45° ,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
 - k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren 4.MN-U częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** teren 4.MN-U w całości znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:**
- a) zabudowa usług nieuciążliwych,
 - b) zabudowa nieuciążliwych obiektów produkcyjnych,
 - c) magazyny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,5,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10 m,
 - dla budynków produkcyjnych i magazynów: 13 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: 1500 m²,
 - i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **podstawowe 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:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,9,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 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: 500 m².

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa zagrodowa;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków garażowych: 6 m,
 - dla budynków gospodarstwa rolnego: 11 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45° ,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren **1.RM** częściowo oraz tereny **6.RM i 7.RM** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **7.RM** częściowo oraz teren **6.RM** w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** teren urządzeń sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów pełniących funkcje pomocnicze typu trybuny dla widzów itp.,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalną wysokość budowli: 15 m;

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 częściowo znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- d) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- b) tereny 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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) tereny w całości znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP/ZC ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zieleń urządzona – nieczynny cmentarz żydowski;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład 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.,
 - obiektów małej architektury, nie wymagających wykonywania fundamentów,
 - b) zakazuje się wykonywania robót ziemnych, oprócz prac konserwatorskich i porządkowych,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – cmentarz żydowski, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 w strefie buforowej osuwiska, w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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 ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń naturalna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowych,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 8.ZN, 9.ZN w całości oraz teren 7.ZN częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny 1.ZN, 3.ZN częściowo oraz teren 2.ZN w całości znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny 1.ZN, 2.ZN w całości oraz teren 3.ZN znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - d) teren 3.ZN częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - e) na terenie 3.ZN znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/4, 52 na terenie **7.ZN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/6 na terenie **7.ZN**), 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,
- b) na terenie **5.ZN** znajduje się kapliczka – mogiła z czasów najazdu szwedzkiego ujęta w wojewódzkich ewidencji zabytków 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 **7.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie **3.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77180), na terenie **4.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77200), na terenie **5.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77181) na terenie **7.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77182) oraz w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenach **3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 9.ZN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) teren **5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 9.ZN** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9371), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) teren **3.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- f) teren **3.ZN** częściowo oraz teren **2.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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- g) teren **3.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny **2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL** w całości oraz teren **1.ZL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny **3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL** w całości oraz tereny **1.ZL, 2.ZL, 7.ZL** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny **3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL** w całości oraz tereny **1.ZL, 2.ZL, 7.ZL** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
- a) na terenie **6.ZL** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77180), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **6.ZL** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **2.ZL** częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - d) teren **2.ZL** częściowo 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - e) teren **2.ZL** 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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.IK ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

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 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- b) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) teren 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 jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) **podstawowe 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:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

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

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

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

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

§ 21. 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 ustala się:

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

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

- a) tereny **7.KDD, 8.KDD, 9.KDD**, w całości oraz tereny **3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 10.KDD, 11.KDD** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) tereny **7.KDD, 9.KDD** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) tereny **7.KDD, 8.KDD, 9.KDD** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi krajowej,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KDD** na min. 8,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **2.KDD** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **4.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **5.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **6.KDD** na min. zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **7.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **8.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **9.KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **10.KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **11.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu;

- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-jezdny - publiczny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren **4.KPJ** częściowo oraz tereny **2.KPJ, 3.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **3.KPJ** w całości oraz teren **2.KPJ** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **2.KPJ** częściowo oraz teren **3.KPJ** w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - d) teren **2.KPJ** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) na terenie **4.KPJ** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **6.KPJ** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77200), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach **4.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny **4.KPJ, 8.KPJ** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) teren **3.KPJ** w całości oraz teren **2.KPJ** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - f) tereny **2.KPJ, 3.KPJ** 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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - g) tereny **2.KPJ, 3.KPJ** w całości oraz tereny **4.KPJ, 6.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 oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) **2.KPJ** na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) **3.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
- c) **4.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
- d) **6.KPJ** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- e) **8.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 5.KPJ, 7.KPJ, 9.KPJ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) uzbrojenia terenu;

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

- a) tereny **5.KPJ, 7.KPJ, 9.KPJ** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **9.KPJ** częściowo znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren **9.KPJ** w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- a) na terenach **5.KPJ, 7.KPJ** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren **5.KPJ** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) teren **5.KPJ** 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 zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) **1.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
- b) **5.KPJ** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) **7.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu,
- d) **9.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,

b) uzbrojenia terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- a) teren **3.KPR** częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- b) teren **3.KPR** 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) teren **3.KPR** 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 jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) **1.KPR** zgodnie z rysunkiem planu,
- b) **2.KPR** zgodnie z rysunkiem planu,
- c) **3.KPR** zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** plac ogólnodostępny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu,
 - c) parkingów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

- b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) teren częściowo 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) teren 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 jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

§ 28. 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 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna”

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	15.03.2015	Osoba fizyczna	1.Zmiana trasy drogi 9.KDD – pozostawienie układu drogowego w miejscu obecnie istniejącego z przedłużeniem w kierunku działki nr 103/1 przez działkę 101/1 i 102/2 wzdłuż granicy działki 101/2		9.KDD		x			Istniejące dojazdy opisane w uwadze opisują stan obecny, obsługę terenów rolnych, zaprojektowany układ ma służyć obsłudze terenów mieszkaniowych i stanowić oś komunikacyjną do rozbudowy układu dróg wewnętrznych obsługujących tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami 1.MN-UT, 2.MN-UT i terenu mieszkaniowego poza granicami opracowania.
			2. Zmiana trasy drogi 9.KDD w związku z istniejącym drzewostanem oraz ogrodzeniem		9.KDD		x			Istniejący drzewostan może znajdować się w pasie projektowanej drogi. Obecne ogrodzenie wygradza tereny rolne, dla projektowanych działek budowlanych ogrodzenia należy lokalizować zgodnie z projektowaną linią rozgraniczającą.
			3. projektowany układ dróg zapewnia dostęp do dróg publicznych jedynie niektórym nieruchomościom pomijając inne w tym w szczególności na terenie 1.MN-UT		cały obszar mpzp		x			Nie ma możliwości każdej działce na terenie opracowania zapewnienia dostępu jedynie poprzez bezpośredni dostęp do dróg publicznych, wszystkie działki mają zapewniony dostęp, na terenie 1.MN-UT działki mają zapewniony dostęp bezpośredni bądź poprzez ustanowioną służebność.
			4. dopuszczenie innej kolorystyki dachów dla materiałów barwnych tj. ciemniejsze odcienie zielonego		cały obszar mpzp		x			Obowiązujące plany miejscowe na terenie miasta Zakroczym dopuszczają zakres kolorystyczny dachów i taki sam zakres został określony w projekcie planu.

			5. usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji obiektów tymczasowych		cały obszar mpzp		x		Mpzp może wprowadzić sposób zagospodarowania terenów w tym może określić zakazy. Dla utrzymania ładu przestrzennego terenów w mieście, zakazuje się lokalizacji tymczasowych: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy. Inne obiekty tymczasowe związane z funkcją terenu są dopuszczone.
			6. usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej lub wprowadzenie zapisu „dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych lub zmianę funkcji budynków na mieszkalne w obrębie jednej działki budowlanej przy czym łączna liczba budynków mieszkalnych na jednej działce nie może przekraczać jednego na każde 5000 m ² powierzchni działki budowlanej”		cały obszar mpzp		x		W celu prawidłowego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy w prawidłowy sposób przygotować teren pod inwestycje mieszkaniowe, zapewnić prawidłowy dojazd i obsługę komunikacyjną. Proponowany zapis jeden budynek na działce 5000 m kw, dotyczy wyłącznie działek o znacznych powierzchniach, a zapisy i zasady mpzp muszą być elastyczne i dotyczyć wszystkich terenów objętych planem.
			6. usunięcie części zapisu „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 mpzp		x		W projekcie planu jest zdefiniowane pojęcie „uciążliwości”, rozumiane jako przekraczające standardy emisyjne i obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
			7. wprowadzenie zapisów w zakresie zminimalizowania kwestii nielegalnych ogłoszeń, reklam i innych form wizualnych, w tym elektronicznych, montowanych nielegalnie na płotach, murach, ścianach, dachach etc.		cały obszar mpzp		x		Zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych można określić jedynie w „uchwale krajobrazowej”, obecnie niedopuszczalne są takie zapisy w planach miejscowych.
			8.wniosek o wprowadzenie zapisów zakazujących montowania ekranów akustycznych		cały obszar mpzp		x		ustalenia te regulują inne przepisy – prawo ochrony środowiska, rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

			9. wprowadzenie zapisów odnośnie lokalizacji zadrzewień w tym pomników przyrody		cały obszar mpzp		x			W obszarze planu miejscowego znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem i opisany w tekście uchwały, z uwagi na położenie funkcjonalne, nie ma wprowadzonych dodatkowych ustaleń, które wynikają z ustawy o ochronie przyrody.
			10. wprowadzenie zapisów o zakazie kształtowania powierzchni działek w sposób powodujący spływ z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny sąsiednie		cały obszar mpzp		x			Ustalenia te regulują inne przepisy – prawo wodne.
			11. w treści uchwały zamienić słowo „reklama” na „nośnik reklamowy” w punkcie „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”		cały obszar mpzp		x			Definicja „reklama” jest ustalona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma definicji „nośnika reklamowego”.
			12. wskazanie podmiotu realizującego cel publiczny w zakresie dróg publicznych		Drogi publiczne		x			W planie ustala się klasę drogi a nie kategorię drogi.
			13. dopuszczenie realizacji zieleni na dachach i potraktowanie jej jako terenu biologicznie czynnego		cały obszar mpzp		x			Projekt planu nie definiuje terenu biologicznie czynnego, bo jest definicja ta jest zdefiniowana w ustawie Prawo budowlane i dopuszcza zakwalifikowanie pod teren biologicznie czynny 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m ² .
			14. przedstawienie i przesłanie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu		cały obszar mpzp		x			Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu nie jest dokumentem podlegającym wyłożeniu i składaniu do niej uwag.
			15. zmiana stawki procentowej z 10 % na 0%		cały obszar mpzp		x			Obecnie na terenie miasta na terenach typowo rolniczych została ustalona stawka 20%

			16. dodanie definicji powierzchni biologicznie czynnej		cały obszar mpzp		x			W planach ustala się procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, który jest zdefiniowany i odnosi się do definicji „terenu biologicznie czynnego” określonego w ustawie Prawo budowlane.
			17. wnoszę o naniesienie na rysunek planu istniejącego drzewostanu na terenie działek 104/1 i 104/2		2.MN-UT		x			Nie ma obowiązku wskazywania w planie wszystkich drzew, treść mapy zasadniczej określa położenie istniejącego drzewostanu na terenie opracowania jak również na terenie działek 104/1 i 104/2.
			18. zachowanie istniejących cennych i wartościowych drzew z oznaczeniem „drzewa do zachowania”		cały obszar mpzp		x			Zachowanie drzewostanu regulują przepisy odrębne.
			19. sprzeciw wobec usunięcia drzew iglastych, liściastych i krzewów na terenie działek 104/1 i 104/2		2.MN-UT		x			Zapisy planu nie ustalają nakazu usunięcia drzew i krzewów na wskazanych nieruchomościach.
			20. wprowadzenie definicji „wysokości zabudowy”		cały obszar mpzp		x			„Wysokość budynku” jest zdefiniowana w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie można powielać definicji ustalonych w przepisach wyższego rzędu.
2	15.03.2021	Osoba fizyczna	1.usunąć zapis „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” lub zmodyfikować „dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych lub zmianę funkcji budynków na mieszkalne w obrębie jednej działki budowlanej przy czym łączna liczba budynków mieszkalnych na jednej działce nie może przekraczać jednego na każde 1000 m ² powierzchni działki”	105 obr. 02-17	2.MN-UT		x			W celu prawidłowego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy w prawidłowy sposób przygotować teren pod inwestycje mieszkaniowe, zapewnić prawidłowy dojazd i obsługę komunikacyjną.

3	18.03.2021 po terminie	Osoba fizyczna	Nie odralnianie działki	74 obr. 02-17	3.MN, 2.MNi		x			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W sposób dotychczasowy może być nadal użytkowana.
4	18.03.2021 po terminie	Osoba fizyczna	Nie odralnianie działki	75/1 obr. 02-17	3.MN		x			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W sposób dotychczasowy może być nadal użytkowana.
5	18.03.2021 po terminie	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	122 obr. 02-17	3.ZN		x			Niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zakroczym
6	24.03.2021 po terminie	Osoba fizyczna	Przeznaczenie całych działek pod zabudowę usługową	9,22 obr. 02-07	1.MN-U		x			Z uwagi na istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, celem minimalizowania konfliktów przestrzennych zachowuje się strefowanie zabudowy.

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	06.05.2021	Osoba fizyczna	usunąć zapis „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” lub zmodyfikować „dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych lub zmianę funkcji budynków na mieszkalne w obrębie jednej działki budowlanej przy czym łączna liczba budynków mieszkalnych na jednej działce nie może przekraczać jednego na każde 5000 m ² powierzchni działki”	105 obr. 02-17	2.MN-UT		x			Nie powierzchnia działki powinna stanowić o ilości budynków mieszkalnych, a prawidłowy dojazd do działki budowlanej, dlatego plan wprowadza ograniczenie budowy budynku mieszkalnego do jednej działki, aby tereny mieszkaniowe były prawidłowo obsługiwane komunikacyjne.

2	15.03.2015	Osoba fizyczna	1. Zmiana trasy drogi 9.KDD – brak dostępu do sieci dróg publicznych dla mieszkańców okolicznych posesji		9.KDD		x		Istniejące dojazdy opisane w uwadze odnoszą się do obsługi terenów rolnych, czyli stanu obecnego. Zaprojektowany układ ma służyć obsłudze terenów mieszkaniowych i stanowić oś komunikacyjną umożliwiającą rozbudowę układu drogami wewnętrznymi, służącymi obsłudze przyległych terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolami 1.MN-UT, 2.MN-UT i terenu mieszkaniowego poza granicami opracowania.
			2. Zmiana trasy drogi 9.KDD – degradacja wieloletniego drzewostanu na granicy działki nr 104/1, położonej na terenie WOCHK		9.KDD		x		Istniejący drzewostan może znajdować się w pasie projektowanej drogi. Obecne ogrodzenie wygradza tereny rolne, dla projektowanych działek budowlanych ogrodzenia należy lokalizować zgodnie z projektowaną linią rozgraniczającą.
			3. projektowany układ dróg zapewnia dostęp do dróg publicznych jedynie niektórym nieruchomościom pomijając inne w tym w szczególności na terenie 1.MN-UT		cały obszar mpzp		x		Nie ma możliwości na terenie opracowania dla każdej działki zapewnienia dostępu jedynie poprzez bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Wszystkie działki mają zapewniony dostęp, a na terenie 1.MN-UT działki mają zapewniony dostęp bezpośrednio bądź poprzez ustanowioną służebność.
			4. usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji obiektów tymczasowych		cały obszar mpzp		x		Mpzp może wprowadzić sposób zagospodarowania terenów w tym może określić zakazy. Dla utrzymania ładu przestrzennego terenów w mieście, zakazuje się lokalizacji tymczasowych: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy. Inne obiekty tymczasowe związane z funkcją terenu są dopuszczone.
			5. usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej		MN-UT		x		W celu prawidłowego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy w prawidłowy sposób przygotować teren pod inwestycje mieszkaniowe, zapewnić prawidłowy dojazd i obsługę komunikacyjną.
			6. usunięcie części zapisu „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 mpzp		x		W projekcie planu jest zdefiniowane pojęcie „uciążliwości”, rozumiane jako przekraczające standardy emisyjne i obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

		7. wprowadzenie zapisów w zakresie zminimalizowania kwestii nielegalnych ogłoszeń, reklam i innych form wizualnych, w tym elektronicznych, montowanych nielegalnie na płotach, murach, ścianach, dachach etc.		cały obszar mpzp		x		Zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych można określić jedynie w „uchwale krajobrazowej”, obecnie niedopuszczalne są takie zapisy w planach miejscowych.
		8. wniosek o wprowadzenie zapisów zakazujących montowania ekranów akustycznych		cały obszar mpzp		x		ustalenia te regulują inne przepisy – prawo ochrony środowiska, rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku
		9. wprowadzenie zapisów odnośnie lokalizacji zadrzewień w tym pomników przyrody		cały obszar mpzp		x		W obszarze planu miejscowego znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem i opisany w tekście uchwały, z uwagi na położenie funkcjonalne, nie ma wprowadzonych dodatkowych ustaleń, które wynikają z ustawy o ochronie przyrody.
		10. wprowadzenie zapisów o zakazie kształtowania powierzchni działek w sposób powodujący spływ z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny sąsiednie		cały obszar mpzp		x		Ustalenia te regulują inne przepisy – prawo wodne.
		11. jeżeli w planie jest zdefiniowany cel publiczny to należy wskazać podmiot (gmina, powiat) mający realizować ten cel publiczny, szczególnie dotyczy dróg publicznych		Drogi publiczne, 1.UP		x		Powyższa definicja dotyczy „usług publicznych” czyli terenu oznaczonego symbolem 1.UP z przeznaczeniem terenu pod zabudowę usług publicznych. W przypadku zapisów odnośnie dróg publicznych w planie ustala się klasę drogi, a nie kategorię drogi.
		12. dopuszczenie realizacji zieleni na dachach i potraktowanie jej jako terenu biologicznie czynnego		cały obszar mpzp		x		Projekt planu nie definiuje terenu biologicznie czynnego, bo definicja ta jest określona w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i dopuszcza zakwalifikowanie pod teren biologicznie czynny 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m².
		13. przedstawienie i przesłanie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu		cały obszar mpzp		x		Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu nie jest dokumentem podlegającym wyłożeniu i składaniu do niej uwag.

			14. zmiana stawki procentowej z 10 % na 0%		cały obszar mpzp		x		Obecnie na terenie miasta na terenach typowo rolniczych została ustalona stawka 20%, stawka została dla tego obszaru zmniejszona do 10 %.
			15. dodanie definicji powierzchni biologicznie czynnej		cały obszar mpzp		x		W planach ustala się procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, który jest zdefiniowany i odnosi się do definicji „terenu biologicznie czynnego” określonego w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
			16. wnoszę o naniesienie na rysunek planu istniejącego drzewostanu na terenie działek 104/1 i 104/2		2.MN-UT		x		Nie ma obowiązku wskazywania w planie wszystkich drzew, treść mapy zasadniczej określa położenie istniejącego drzewostanu na terenie opracowania jak również na terenie działek 104/1 i 104/2.
			17. zachowanie istniejących cennych i wartościowych drzew z oznaczeniem „drzewa do zachowania”		cały obszar mpzp		x		Zachowanie drzewostanu regulują przepisy odrębne.
			18. sprzeciw wobec usunięcia drzew iglastych, liściastych i krzewów na terenie działek 104/1 i 104/2		2.MN-UT		x		Zapisy planu nie ustalają nakazu usunięcia drzew i krzewów na wskazanych nieruchomościach.
			19. wprowadzenie definicji „wysokości zabudowy”		cały obszar mpzp		x		„Wysokość budynku” jest zdefiniowana w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie można powielać definicji ustalonych w przepisach wyższego rzędu. W zapisach planu jest określona np. wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, co bezpośrednio odnosi się do definicji w przepisach odrębnych.
			20. pozostawienie dotychczasowego sposobu zagospodarowania dla działki o nr ewid. 86 obręb 02-17	86 obręb 02-17	5.MN, 3.MNi		x		Uwaga nieuwzględniona z uwagi na położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W sposób dotychczasowy może być nadal użytkowana.
3	20.05.2021	Osoba fizyczna	Wyznaczenie drogi o szerokości 6 m pomiędzy działkami o nr ew. 99/2 i 99/1	99/1, 99/2 obr. 02-17	1.MN-UT		x		Powierzchnia wnioskowanych działek daje możliwość wydzielenia ośmiu działek budowlanych i zgodnie z zapisami planu szerokość dojazdu do takiej ilości działek musi mieć szerokość 8 m

4	21.05.2021	Osoba fizyczna	Wyznaczenie drogi o szerokości 6 m pomiędzy działkami o nr ew. 99/2 i 99/1	99/1, 99/2 obr. 02-17	1.MN-UT		x			Powierzchnia wnioskowanych działek daje możliwość wydzielenia ośmiu działek budowlanych i zgodnie z zapisami planu szerokość dojazdu do takiej ilości działek musi mieć szerokość 8 m
---	------------	----------------	--	-----------------------	---------	--	---	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia.....2021 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 305) Rada Miejska w Zakroczymiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) budowa dróg publicznych (KDD) wraz z wykupem gruntów pod drogi publiczne;
- 2) budowa i utrzymanie ciągów pieszo-jezdných publicznych (KPJ);
- 3) budowa i utrzymanie ciągów pieszo-rowerowych (KPR);
- 4) budowa i utrzymanie placu ogólnodostępnego (KP);
- 5) budowa i zagospodarowanie terenu UP;
- 6) utrzymanie oczyszczalni ścieków;
- 7) zagospodarowanie terenów urządzeń sportu, rekreacji i turystyki (US);
- 8) budowa sieci wodociągowej;
- 9) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 10) 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 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miejska w Zakroczymiu przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 4 w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIX/358/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 22 maja 2018 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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji właścicieli nieruchomości. Przeznacza się w północnej części tereny rolne pod zabudowę usługową w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa - Modlin, pod zabudowę mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową w centralnej części opracowania wzdłuż ulicy Duchowizna o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 1,0, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 000 m², dla 60 % obszaru opracowania dopuszcza się zabudowę mieszkaniową o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy od 0,75 do 1,2, maksymalna powierzchnia zabudowy od 25% do 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna od 70% do 30%, minimalna powierzchnia działki budowlanej od 350m² do 1000 m² dla zabudowy intensywnej w obszarze 4,271 ha oraz do 1 500 m² w obszarach położonych nad Wisłą. Tereny położone wzdłuż Wisły przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z równorzędną zabudową usług turystyki o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,75, maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 500 m².

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów. Dopuszczona wysokość zabudowy ustalona dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obszarze oznaczonym symbolami MN, MNi i MN-UT – 9 m, w obszarze oznaczonym symbolem MN-U – 10 m.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem, ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu znajduje się kapliczka – mogiła z czasów najazdu szwedzkiego ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują zaś dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakaz lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, ponadto wskazuje się obszary położone na terenach zagrożonych ruchami masowymi. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Na terenach MN-UT oraz terenach MN w sąsiedztwie osuwisk, w strefach buforowych osuwisk oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

· walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi, od północy drogą publiczną, klasy głównej oznaczoną symbolem KDG oraz drogą lokalną publiczną powiatową – ulicą Duchowizna biegnącą wzdłuż istniejących siedlisk do wylotu z drogą krajową. Południowa część obszaru opracowania skomunikowana jest poprzez dwie prostopadłe drogi łączące drogę powiatową z drogą gminną biegnącą w południowej części opracowania. Projektowane tereny usługowe są dopuszczone od strony drogi krajowej, będą one obsługiwane poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem KDG i KDL bądź drogi wewnętrzne. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową, mieszkaniową – usługową i mieszkaniową bądź mieszkaniowo - turystyczną. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

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

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

· potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przewiduje wyznaczenie dróg dojazdowych, celem obsługi terenów inwestycyjnych. Projektuje się drogi prostopadłe pomiędzy istniejącymi drogami biegnącymi z zachodu na wschód. Pozostawia się przebiegi dróg publicznych po istniejących wydzieleniach geodezyjnych, projektuje się odcinki dróg publicznych do terenów gminnych. Nie przewiduje się innych odcinków dróg publicznych w obszarze opracowania z uwagi na istniejące zainwestowanie, szerokości działek oraz funkcje terenu, dla których gęstsza siatka ulic może kolidować z rozwojem obszaru i zamierzeniami właścicieli gruntów. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 70% dla terenu MN-UT 50%, dla terenu MN i 40% dla terenu MN-U, 30% dla terenów MNi, UP, RM oraz 20% dla terenów U. Zakazuje lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

· potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

· zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, dwukrotne 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 w Urzędzie Miejskim w Zakroczymiu, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;

· zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLIX/358/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła w dniu 22 maja 2018 r

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

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

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

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10 lutego 2021 r. do 03 marca 2021 r. oraz w dniu 23 lutego 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzначył termin do 17 marca 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono 42 uwagi, z których 15 uwag zostało uwzględnionych, 27 uwag zostało nieuwzględnionych z czego w jednym wniosku było nieuwzględnionych 21 uwag. W związku z rozpatrzeniem uwag, konieczne było przygotowanie projektu planu do ponownego wyłożenia.

-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 15 kwietnia 2021 r. do 07 maja 2021 r. oraz w dniu 27 kwietnia 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzначył termin do 25 maja 2021 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 wniesiono 29 uwag, z których 6 uwag zostało uwzględnionych, 23 uwagi zostały nieuwzględnione, stanowiły w większości powtórzenie uwag z pierwszego wyłożenia jako niezgodne z przepisami i przyjętą polityką przestrzenną, z czego 20 uwag nieuwzględnionych dotyczyło jednego wniosku. Rozpatrzenie pozytywne uwag nie miało wpływu na sposób zagospodarowania działek sąsiednich, nie dotyczyło zmiany współczynników, wprowadzone zmiany zostały wprowadzone zgodnie z wolą właścicieli i nie było konieczności ponowienia procedury planistycznej.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz na cele usługowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości rozwoju w znacznym obszarze funkcji mieszkaniowej. Położenie nieruchomości pomiędzy drogą krajową i rzeką Wisłą stworzy dogodne warunki do rozwoju zabudowy usługowej wzdłuż drogi krajowej jak i rozwoju zabudowy mieszkaniowej i turystycznej wzdłuż rzeki Wisły. Zaprojektowane odcinki dróg publicznych zapewnią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczą możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej z równorzędną zabudową usług turystyki 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 jako istniejące drogi gminne i powiatowe i projektuje się nowe odcinki dla połączenia całego układu drogowego. Zabezpiecza się obsługę komunikacyjną istniejących terenów zabudowanych w parowach poprzez wyznaczenie ciągów pieszo - jezdnych. W obszarach parowów brak jest możliwości poszerzenia istniejących ciągów z uwagi na ukształtowanie terenu i tereny osuwiskowe.

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

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około **3.244.144,00 zł**. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + **4.214.794,00 zł**. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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