

Projekt

z dnia 18 sierpnia 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 Lotniska Modlin – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 XL/275/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie Lotniska Modlin, zmienioną uchwałą Nr XXXVIII/348/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 27 lipca 2021 r., 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 Lotniska Modlin – część A, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północnego-wschodu, północna granica działek o nr ewid. 1, 2, 3, wschodnia granica działki o nr ewid. 3, północna granica działki o nr ewid. 4/4, część północnej granicy działki o nr ewid. 4/8, granica biegnąca z północny na południe na terenie działki o nr ewid. 4/8 zgodnie z załącznikiem graficznym, północna granica działki o nr ewid. 4/6, zachodnia granica działek o nr ewid. 4/7 i 5/3 oraz północna granica działki o nr ewid. 5/3, od wschodu, granica administracyjna miasta Zakroczym; od południa, północna granica działek w obrębie ewidencyjnym 0020 02- 11 o nr ewid. 44/1, 86/1, 85/1, 83/1, 83/2, 82/1, 81/1, 80/1, 79/1, 78/1, 77/1, 75/1, 67/1, 64/1, 61/1, 60/1, 59/1, 58/1, 57/1, 56/1, 55/1, 22/1, 25/1, 8/1, 7/1, 6/1, 5/1, 4/1, 3/1, 2/1, 1/1 oraz północna granica działek w obrębie ewidencyjnym 0019 02-10 o nr ewid. 27/1, 26/1, 25/1, 21/1, 18/3, 16/1, 13/6, 13/3, 3/1, 2/1, 32/2; od zachodu, zachodnia granica obrębu ewidencyjnego 0019 02-10 i 0013 02-04.

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

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej: **P-U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy ekspresowej: **KDS**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej: **KDG**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 6) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin;
- 2) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin (w metrach nad poziom morza);
- 3) granica obszaru perspektywicznego złóż kruszywa naturalnego – piaski.

§ 4. 1. Ilećroć 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) „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;
- 4) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) „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;
- 6) „udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „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;
- 8) „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 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 nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- 5) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: 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 infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - b) 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) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w lit. a, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni,
 - c) zakazuje się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą,

- d) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków;
- 2) zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
- a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDS, 1.KDG, 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL 1.KDD**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 1.KDD** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
- a) 10 miejsca postojowe na 300 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - b) 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
 - c) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych 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) 2 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,
 - f) 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;
- 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 na 10 m.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 pkt 1,

- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing 90$ mm,
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne,
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej 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 ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum $\varnothing 32$ mm,
 - b) 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 ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;

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: 20% - słownie: dwadzieścia procent.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) składy i magazyny;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,
- obiektów małej architektury,
- uzbrojenie terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,001,
- maksymalny – 3,5,

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

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 13 m dla terenów **2.P-U, 3.P-U, 4.P-U, 5.P-U, 7.P-U**,
- dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 13 m dla terenu **6.P-U** z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 pkt 1,
- dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 15 m dla terenów **1.P-U, 8.P-U**,
- dla budynków garażowych: 8 m,

f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, 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: 2000 m²,
 - i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:** tereny 6.P-U i 7.P-U częściowo znajdują się w granicach obszaru perspektywicznego złóż kruszywa naturalnego – piaski, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny 2.P-U, 3.P-U, 5.P-U, 6.P-U, 7.P-U częściowo znajduje się granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, w granicy którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) tereny 2.P-U, 3.P-U, 4.P-U, 5.P-U, 6.P-U, 7.P-U częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDS ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;
- 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,
 - c) dopuszcza się na terenie realizację ciągu drogowego łączącego drogę oznaczoną symbolem 1.KDZ z dalszym ciągiem ul. Kapitana Tadeusza Doranta.

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

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

- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 40 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się na terenie realizację ciągu drogowego łączącego drogę oznaczoną symbolami **1.KDZ** i **2.KDZ**.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej i południowej z dalszym ciągiem drogi powiatowej,
 - b) ustala się szerokość dróg **1.KDZ** i **2.KDZ** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część dróg zlokalizowana jest poza obszarem planu.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego drogi z układem zewnętrznym drogi **1.KDL** od strony wschodniej z dalszym ciągiem projektowanej drogi zbiorczej;
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KDL** na min. 15 m,
 - **2.KDL** na min. 15 m,
 - **3.KDL** na min. 15 m,
 - **4.KDL** na min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **5.KDL** zgodnie z rysunkiem planu.

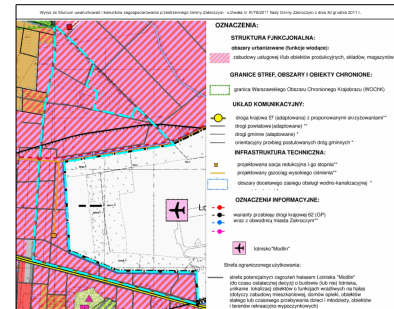
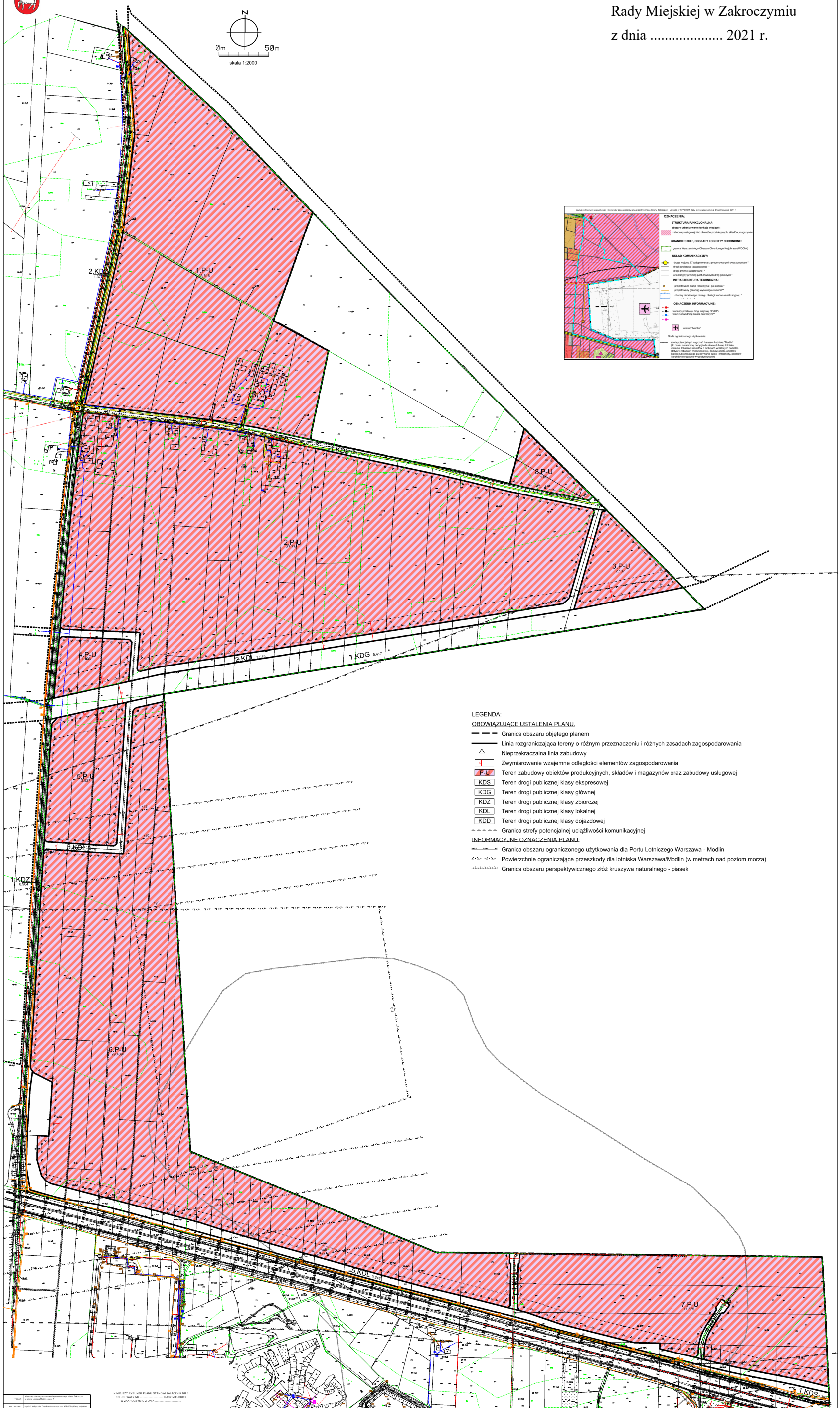
§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** 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,
 - infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

§ 13. 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 Lotniska Modlin – część A”

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
Brak nieuwzględnionych uwag										

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 2021 r. poz.1372) 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 wraz z wykupem gruntów pod drogi publiczne;
- 2) budowa sieci wodociągowej;
- 3) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 4) budowa oświetlenia.

§ 2. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe.

§ 3. 1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w gminie Zakroczym, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

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 Lotniska Modlin – część A, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XL/275/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 10 sierpnia 2017 r. W wyniku uwzględnienia uwagi złożonej w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania, Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła uchwałę nr XXXVIII/348/2021 o podziale obszaru opracowania na dwie części A i B.

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, 784 i 922), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji właścicieli nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 3,5, maksymalna powierzchnia zabudowy 70%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 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. Dopuszczenie wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem P-U w zakresie 13 m - 15 m. Dopuszczona wysokość 15 m jest określona dla terenów znajdujących się w północnej części opracowania w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w obrębie Poligon.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza zakaz na całym obszarze objętym planem 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 nie występują zabytki, nie występują dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącą drogą powiatową, istniejącą drogę lokalną oraz poprzez projektowany układ dróg lokalnych i drogi serwisowe drogi krajowej S7. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony, w obszarze zabudowanym zlokalizowana jest sieć wodociągowa. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. 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 publicznych, celem obsługi terenów inwestycyjnych. Projektuje się drogi publiczne w minimalnym zakresie z uwagi na produkcyjno-usługowy charakter funkcji terenu, dla których gęstsza siatka ulic może kolidować z rozwojem obszaru i zamierzeniami właścicieli gruntów. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 15%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się 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, 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 XL/275/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie Lotniska Modlin Rada Gminy Zakroczym podjęła w dniu 10 sierpnia 2017 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 20 maja 2021 r. do 11 czerwca 2021 r. oraz w dniu 8 czerwca 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 29 czerwca 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 2 uwagi, które zostały uwzględnione.
- w związku z rozpatrzeniem uwag, Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła uchwałę nr XXXVIII/348/2021 z dnia 27 lipca 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie Lotniska Modlin – dzieląc plan na dwie części oznaczone literami A i B;

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 produkcyjno-usługowe. Opierając się na zapisach Studium Gminy Zakroczym „*Dla zabudowy przemysłowej, składowej i magazynowej zaleca się analizowanie skali i form projektowanej zabudowy pod kątem wzajemnych relacji z inwestycjami na terenach sąsiednich oraz w kontekście krajobrazowym.*” wprowadzono wyższą wysokość zabudowy do 15 m dla terenów 1.P-U i 8.P-U w sąsiedztwie terenu (obręb Poligon) gdzie obowiązuje zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym – „Mazowiecka Specjalna Strefa ekonomiczna” z maksymalną wysokością zabudowy do 15 m.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości kontynuacji i rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. 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 produkcyjno-usługową stwarzają możliwości budowy obiektów stwarzających możliwość rozwoju gminy. 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 dróg lokalnych.

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

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 **5.294.389,00 zł**. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + **16.234.354,00 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 nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia wraz z danymi przestrzennymi stanowią załączniki do uchwały.

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