

Projekt

z dnia 18 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej
w miejscowości Zakroczym**

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 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXVI/321/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 19 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej w miejscowości Zakroczym, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej w miejscowości Zakroczym, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar którego granice stanowią od północy, północna granica działki o nr ewid. 31/19, wschodnia granica działek o nr ewid. 31/19 i 31/20, północna granica działki o nr ewid. 31/26, od wschodu, wschodnia i południowa granica działki o nr ewid. 31/26, od południa, południowa granica działki o nr ewid. 31/26, wschodnia granica działki o nr ewid. 31/14, południowa granica działki o nr ewid. 31/13, od zachodu, zachodnia granica działek o nr ewid. 31/13 i 31/9, północna granica działek o nr ewid. 31/9 i 31/10 oraz zachodnia granica działek o nr ewid. 31/26, 31/20, 31/19 w obrębie ewidencyjnym 01-08 oraz teren działki o nr ewid. 3/3 obręb ewidencyjnym 01-08.

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 wielorodzinnej: **MW**;
- 2) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 3) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 4) teren placu ogólnodostępnego: **KP**;
- 5) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 6) strefa buforowa terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

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

- 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- 2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi wraz z numerem identyfikacyjnym;

§ 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) **"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) **"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;
- 6) **"ruchy masowe"** należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **"strefie buforowej terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi"** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego;
- 8) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 9) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje 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;
- 11) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej;
- 12) **"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 lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi 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) 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 lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 7) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów, za wyjątkiem dachów płaskich:
 - 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, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych:
 - 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;
- 9) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

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

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

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 – 2500 m² na terenie **MW**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 300 m² na terenie **UP, KP**,
 - c) 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. 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 wymieniona poniżej droga wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDD**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez zewnętrzny układ dróg;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 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:
 - 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 na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90 mm,
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 200 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu,
 - d) 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 Ø 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: 10% - słownie: dziesięć procent.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MW ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne: zabudowa usług nieuciążliwych;

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

- a) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,6,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
- g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
- h) dopuszcza się stosowanie dachów płaski,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62a) 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) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wpisanego do wojewódzkiej 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.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,9,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 300 m²;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62a) 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) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wpisanego do wojewódzkiej 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.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zieleń naturalna;
- 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,
 - schody terenowe,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,

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

- a) na terenie znajduje się strefa buforowa terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, w ich 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,
- c) dopuszcza się wzmocnienie skarp poprzez faszynowanie.

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: plac ogólnodostępny;

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,
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - parkingów,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,4,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
- f) ustala się stosowanie dachów płaskich,
- g) ustala się kolorystykę elewacji budynków gospodarczych i garażowych:
 - dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor brązowy,
 - dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 300 m²;

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

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: na terenie znajduje się strefa buforowa terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62a) 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) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wpisanego do wojewódzkiej 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;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny - publiczny;
- 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;
- 3) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** teren w całości znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

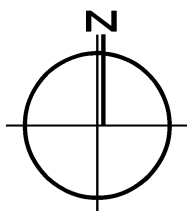
**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

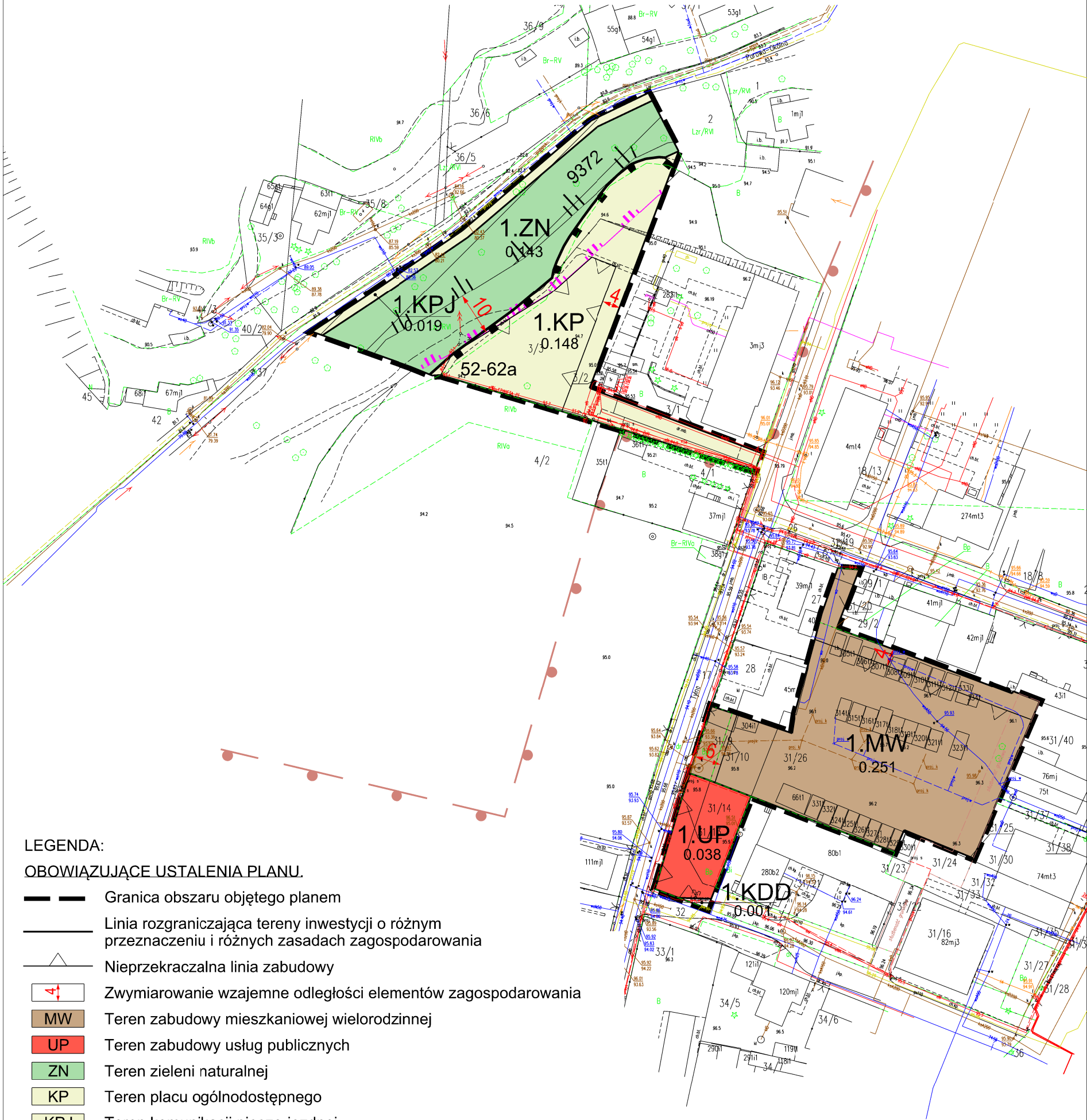
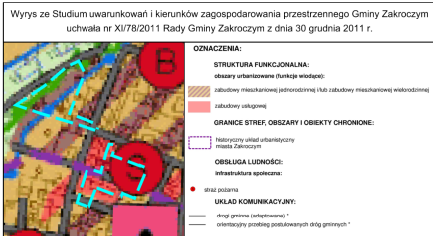
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej
w miejscowości Zakroczym



0m skala 1:1000 50m



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP Teren zabudowy usług publicznych
- ZN Teren zieleni naturalnej
- KP Teren placu ogólnodostępnego
- KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Strefa buforowa terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego
- Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi wraz z numerami identyfikacyjnym

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

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej w miejscowości Zakroczym
PROJEKTANT:	mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 2022 r.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Brak nieuwzględnionych uwag										

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia.....2022 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, 922, 1873 i 1986), 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 i 1834) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, 1535, 1773, 1236, 1535, 1927, 1981 i 2270) 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: urządzenie terenów usług publicznych

§ 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;

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 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej w miejscowości Zakroczym, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/321/2021 Rady Miejskiej Zakroczym z dnia 19 maja 2021 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji właścicieli nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 1,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 70%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m², usługi publiczne o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,9, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m², oraz plac ogólnodostępny z możliwością zabudowy gospodarczej o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,4, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 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 terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MW – 15 m, w obszarze zabudowy usług publicznych oznaczonej symbolem UP – 9 m, w obszarze wydzielonego placu ogólnodostępnego oznaczonego symbolem KP – 6 m;

- 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 znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oraz strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego – A, natomiast nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej;

- 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 istniejącymi drogami publicznymi gminnymi. Obszar opracowania jest uzbrojony, w drogach gminnych występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa. 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 przeznacza teren pod usługi publiczne, gdzie zaplanowane jest wybudowanie placu zabaw. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu w zakresie 10%-80%. 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 XXXVI/321/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tylnej w miejscowości Zakroczym Rada Miejska w Zakroczymiu podjęła w dniu 19 maja 2021 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 19 stycznia 2022 r. do 9 lutego 2022 r. oraz w dniu 25 stycznia 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 24 lutego 2022 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag,

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe i usługowe.

Projektowane obiekty mieszkalne wielorodzinne będą realizowane w środkowej części kwartału zabudowy. Istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne położone wzdłuż istniejących dróg mają cztery kondygnacje i wysokość do 15 m. Uwzględniając bezpośrednie i pobliskie sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej, w projekcie planu miejscowego wprowadzono wyższą wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej do 15 m z uwagi na zapisy Studium Gminy Zakroczym dopuszczające, po analizie kompozycyjno – przestrzennej, zastosowanie odpowiednich wskaźników, które będą harmonizować z istniejącymi gabarytami zabudowy tu cyt. „*Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym harmonizować z sąsiedztwem*”.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. Istniejące drogi publiczne poza granicami planu zapewnią obsługę nieruchomości.

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 **4.075,00 zł**. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + **101.566,00 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.