

**Projekt**

z dnia 22 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu  
0013 Swobodnia w gminie Zakroczym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) w związku z uchwałą nr XLIII/392/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0013 Swobodnia w gminie Zakroczym, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0013 Swobodnia w gminie Zakroczym, zwany dalej „planem”.**

**2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy – północna granica działek o nr ewid. 11/5 i 13/1, od wschodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 13/1, od południa – południowa granica działek o nr ewid. 13/1, 13/4, od zachodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 13/4 i 13/1, granica w odległości 10 m na południe od północnej granicy działki o nr ewid. 11/5 oraz zachodnia granica działki o nr ewid. 11/5.**

**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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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) 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.

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

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 3) teren usług publicznych: **UP**;
- 4) teren lasu: **ZL**;
- 5) teren ciągu pieszo-rowerowego: **KPR**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej: **KDW**.

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

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

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

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin.

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

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;

- 3) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 6) „**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;
- 7) „**usługi publiczne**” należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie kultury, oświaty, opieki zdrowotnej i socjalnej, sportu i rekreacji, a także zieleni publicznej;
- 8) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania 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) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się wydzielenie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) 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;
- 6) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
  - a) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów szarego, beżowego i żółtego,

- b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła – ich kolor naturalny.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla terenu **MW** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) dla terenu **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP**;
- 2) nakazuje się zharmonizowania kolorystyki i formy: urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury oraz kompozycji zieleni, na terenie oznaczonym symbolem: **UP**.

## **4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup> na terenach **MN**,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup> na terenie **MW**, ale nie mniej niż 200 m<sup>2</sup> działki na każde mieszkanie,
  - c) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup> na terenie **UP**,
  - d) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki: w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

## **5. 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.

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD**,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 1.KDW** oraz dojazdy;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na cztery lokale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych,
  - c) 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) 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;
- 5) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
  - c) garaży wolnostojących;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 8m;
- 8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-rowerowej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągu pieszo-rowerowego 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 z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 1,
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  90 mm,
  - b) 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) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, jedynie poza granicami WOCHK,
  - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi,
  - f) w przypadku powstania ścieków innych niż bytowe niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
  - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
  - 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 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.

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

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

**9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:**

- 1) 20% - słownie: dwadzieścia procent dla terenu oznaczonego symbolem MW;
- 2) 10 % - słownie: dziesięć procent dla pozostałych terenów w obszarze planu.

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

**§ 6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.MW ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych 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 – 2,5,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 13 m,
  - g) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

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

**§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie:
    - obiektów małej architektury,
    - uzbrojenia terenu,
  - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
  - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,05,
    - maksymalny – 0,8,
  - 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) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
  - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 8. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi publiczne;
- 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 – 0,05,
    - 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: 10 m,



f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $15^{\circ} - 45^{\circ}$ ,

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

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

**§ 9. Dla terenu lasu oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.ZL ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPR ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 11. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego 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 **1.KDD** od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,
  - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
    - **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
    - **2.KDD** na min. 10 m.

**§ 12. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się:**

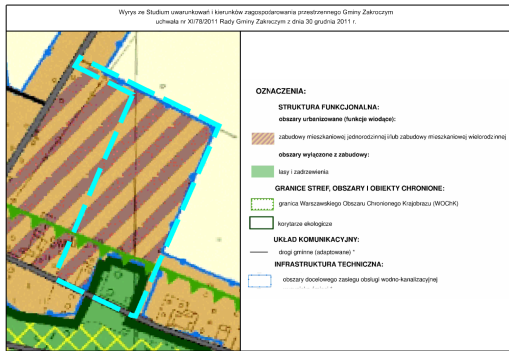
- 1) **przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej z drogą publiczną powiatową,
  - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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



|                                                                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Granica obszaru objętego planem                                                                    |
|  | Linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy                                                                    |
|  | Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w m                                    |
|  | Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                                                        |
|  | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                        |
|  | Teren usług publicznych                                                                            |
|  | Teren lasu                                                                                         |
|  | Teren ciągu pieszo-rowerowego                                                                      |
|  | Teren drogi publicznych klasy dojazdowej                                                           |
|  | Teren drogi wewnętrznych                                                                           |

 Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu  
 Granica obszaru powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Warszawa / Modlin



|             |                                                                                                |  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| TEMAT:      | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0013 Swobodnia w gminie Zakroczym |  |
| PROJEKTANT: | mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428                                          |  |
| SKALA:      | 1:1000                                                                                         |  |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0013 Swobodnia w gminie Zakroczym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) stwierdza się, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.01.2023 r. do 13.02.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.02.2023 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Zakroczymiu  
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414) 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 i utrzymanie dróg publicznych;
- 2) budowa i utrzymanie terenu usług publicznych;
- 3) budowa sieci wodociągowej;
- 4) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 5) budowa oświetlenia.

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0013 Swobodnia w gminie Zakroczym, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie nr XLIII/392/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 25 listopada 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 2022 r., poz. 503 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 zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, usługi publiczne, o parametrach odpowiednio: maksymalna intensywność zabudowy 2,5, 0,8, 0,9, maksymalna powierzchnia zabudowy 50%, 40%, 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, 50%, 30%,

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

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu zachowuje tereny chronione – grunty leśne, ustala linie zabudowy od terenów leśnych w odległości 12 m, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

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

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, wprowadza się zapisy o zasięgi powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa / Modlin oraz zakazuje na całym obszarze objętym planem lokalizacji usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi powiatową i gminną. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony, w drodze gminnej występuje sieć wodociągowa. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi publiczne. 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 – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przewiduje wyznaczenie drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej celem obsługi terenów inwestycyjnych. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną 30% dla terenów MW i UP, 50% dla terenu MN. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

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

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była na BIP-ie Urzędu Miejskiego w Zakroczymiu, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.

·zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr XLIII/392/2021 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 25 listopada 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0013 Swobodnia w gminie Zakroczym

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

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

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

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

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

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

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

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 23.01.2023 r. do 13.02.2023 r. oraz w dniu 31.01.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 28.02.2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

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

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne



z 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. Interes publiczny został uwzględniony poprzez przeznaczenie terenu pod usługi publiczne stwarzające możliwość budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej oraz stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaprojektowanej w niewielkiej odległości od terenów „Specjalnej Mazowieckiej Strefy Ekonomicznej”. Zaprojektowane odcinki dróg publicznych stworzą możliwość kontynuacji i dalszej rozbudowy wewnętrznego układu komunikacyjnego terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, tym samym zapewnią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczą możliwość racjonalnego doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz usługi publiczne 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 istniejąca droga gminna i projektuje się nową drogę publiczną na terenach będących własnością Skarbu Państwa.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym przyjęte uchwałą nr XLIII/293/2017 Rady Gminy Zakroczym z dnia 10 listopada 2017 r. wskazują na potrzebę przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym wynikających z wniosków mających wpływ na rozwój gminy, a także wynikających z polityki przestrzennej gminy.

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

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 118 750,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 1 734 335,00 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 gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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