

Projekt

z dnia 19 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym
w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczolugi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), w związku z uchwałą nr XIII/130/2019 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczolugi, 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 miasta Zakroczym w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczolugi, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od zachodu, zachodnia granica działek o nr ewid. 8/2 i 7/2 obręb ewidencyjny 0015 02-06 oraz zachodnia granica obrębu ewidencyjnego 0015 02-06, od północy, południowa granica działki o nr ewid. 31 obręb ewidencyjny 0011 02-02 oraz północna granica obrębu ewidencyjnego 0014 02-05, od wschodu, wschodnia granica obrębów ewidencyjnych 0014 02-05 i 0018 02-09, od południa, północna granica decyzji środowiskowej koncepcji programowej dla rozbudowy drogi krajowej nr 7.

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

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 3) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 4) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej: **P-U**;
- 5) teren rolniczy: **R**;
- 6) teren drogi publicznej klasy ekspresowej: **KDS**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej: **KDG**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 10) teren komunikacji kolejowej: **KK**.

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 numerem i symbolem literowym;
- 6) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin (w metrach nad poziom morza);
- 2) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin,
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 4. 1. Ilekroć 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 uciążliwości;
- 7) „uciążliwościach” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

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

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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MN-U;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dla terenu **MN, R** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 4) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN, MN-U**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **U**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 2000 m² na terenie **P-U**,
 - d) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, dojścia i dojazdy.

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

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

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDG, 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi serwisowe drogi krajowej S7;
- 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) 10 miejsca postojowe na 300 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 4 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
 - d) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
 - f) 2 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,
 - g) 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 dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 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 minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej i produkcyjnej na 10 m.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 pkt 1,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90 mm,
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne,
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o przekroju minimum Ø 200 mm,
 - b) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o przekroju minimum Ø 63 mm,
 - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy V, VI, VIz i nieużytkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 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.

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,

- 1) 20% - słownie: dwadzieścia procent dla terenów oznaczonych symbolami P-U i U;
- 2) 10 % - słownie: dziesięć procent dla pozostałych terenów w obszarze planu.

9. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego:

- 1) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jako linie rozgraniczające teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KK jako teren linii kolejowej relacji Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin – Płock;
- 2) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jako linie rozgraniczające teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG jako obwodnica Modlina na drodze krajowej nr 62.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,9,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % 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 dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN-U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;

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

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku,
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 1,2,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45° ,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa nieuciążliwych obiektów produkcyjnych,
- c) magazyny;

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

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,5,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 10 m,
- dla budynków produkcyjnych i magazynów: 13 m,

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

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,

i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, w granicy którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów:

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

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

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

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

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

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

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

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 13 m,
- dla budynków garażowych: 8 m,

f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie $25^{\circ} - 45^{\circ}$,

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,

- i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - j) ustala się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny **1.P-U, 2.P-U** częściowo znajdują się granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, w granicy którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) tereny **1.P-U, 2.P-U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren rolniczy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury,
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,5,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - dla budynków inwentarskich: 11 m,
 - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - i) ustala się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) uzbrojenia terenu,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony południowej z dalszym ciągiem przebiegu drogi krajowej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy głównej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) uzbrojenia terenu,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem projektowanej drogi,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających 40 m,
 - c) ustala się realizację ciągów drogowych łączących drogi oznaczone symbolami: **1.KDZ i 2.KDZ** oraz **2.KDL i 3.KDL**.

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

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

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) uzbrojenia terenu,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi:
 - **1.KDL** od strony zachodniej z dalszym ciągiem ul. Pieczoługi,

- **2.KDL** od strony północnej z dalszym ciągiem drogi publicznej,
- **3.KDL** od strony południowej z dalszym ciągiem drogi publicznej,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- **1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część dróg zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- **2.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część dróg zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- **3.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część dróg zlokalizowana jest poza obszarem planu.

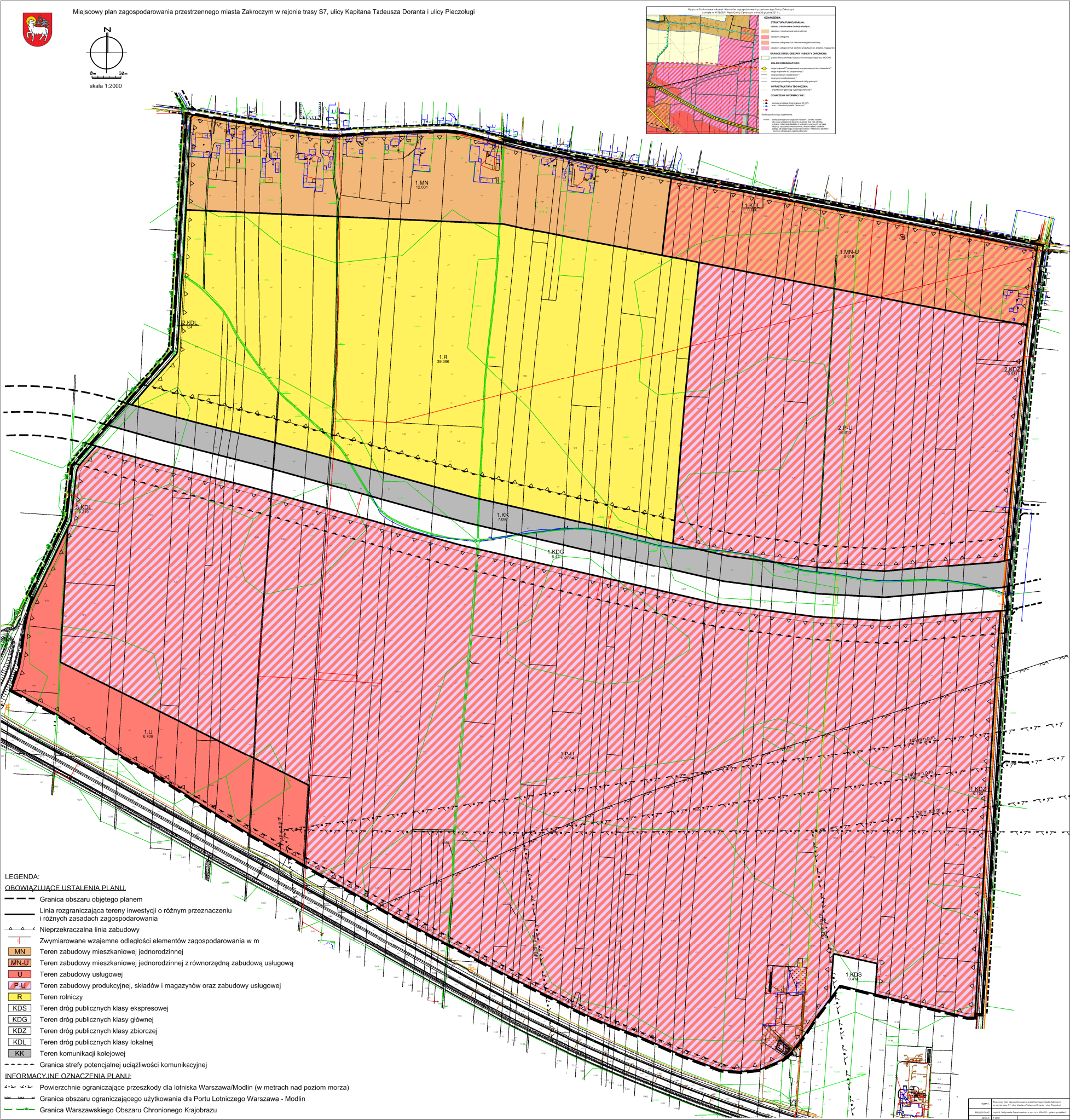
§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** tereny komunikacji kolejowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie: uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie projektowanej linii kolejowej od wschodu z dalszym ciągiem projektowanej linii kolejowej do przystanku „Modlin” oraz od zachodu z dalszym ciągiem projektowanej linii kolejowej w relacji Modlin-Płock,
 - b) ustala się realizację ciągów drogowych łączących drogi oznaczoną symbolami **1.KDZ i 2.KDZ** oraz **2.KDL i 3.KDL**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczoługi”

I wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	06.12.2022	Osoba fizyczna	1.wnoszę o zmianę ilości miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych z 10 na 2		5.P-U, 4.P-U, 1.MN-U, 2.KDL		x			Zmiana ilości miejsc postojowych z 10 na 4 miejsca postojowe na 1000 m ² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych
			2.zmniejszenie minimalnego przekroju sieci kanalizacyjnej z Ø 200 mm na Ø 160 mm				x			Minimalna średnica kanalizacji grawitacyjnej to 200 mm, zapisy zostaną zmodyfikowane i rozdzielone na sieć grawitacyjną i tłoczną w mniejszymi średnicami.
			3.dopuszczenie możliwości wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych		5.P-U, 4.P-U, 1.MN-U, 2.KDL		x			Poza zakresem ustalenia planu miejscowego.
			4.dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowu melioracyjnego				x			Na terenie opracowania nie ma rowów melioracyjnych

			5.dopisanie możliwości stosowania lokalnych przewyższeń (wysokości zabudowy) gdy wynika to z technologii produkcji							W zapisach ustaleń planu wysokość zabudowy musi zostać określona liczbowo, w planie wysokości są określone maksymalnie na ile dopuszcza studium. Wysokość zabudowy należy rozumieć jako definicja wysokości budynku zgodnie z rozporządzeniem MI w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
			6.zmiana przebiegu drogi 2.KDL na odcinku połączenia z drogą 2.KDZ		2.KDL		x			Droga zostanie zlikwidowana po otrzymaniu stosownych uzgodnień w tym zakresie.
2.	06.12.2022	Osoba fizyczna	usunięcie drogi o 1.KDG	2, 02-08	1.KDG		x			Droga 1.KDG jest elementem układu komunikacyjnego, który jest zapisany w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2007 r., a w projekcie uległ wyłącznie modyfikacji na skutek obecnej przebudowy i zmiany lokalizacji węzła trasy S7. Jest to inwestycja ponadlokalna i wprowadzona jako obwodnica Modlina na drodze krajowej 62 zgodnie z polityką rozwoju regionu na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.
3.	06.12.2022	Osoba fizyczna	usunięcie drogi o 1.KDG	2, 02-08	1.KDG		x			Droga 1.KDG jest elementem układu komunikacyjnego, który jest zapisany w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2007 r., a w projekcie uległ wyłącznie modyfikacji na skutek obecnej przebudowy i zmiany lokalizacji węzła trasy S7. Jest to inwestycja ponadlokalna i wprowadzona jako obwodnica Modlina na drodze krajowej 62 zgodnie z polityką rozwoju regionu na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

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, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), 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, 572) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.¹⁾) 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) wykup gruntów pod drogi publiczne: 3KDL;
- 2) przebudowa i utrzymanie dróg publicznych: 3KDL;
- 3) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 4) budowa oświetlenia.

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

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

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

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

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

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

¹⁾ ustawa z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, 1692, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 658, 803)

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, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczolugi, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie nr XIII/130/2019 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z 30 października 2019 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 właścicieli nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, produkcyjno-usługową oraz teren rolniczy, o parametrach w zależności od funkcji terenu :maksymalna intensywność zabudowy od 0,5 do 3,5, maksymalna powierzchnia zabudowy od 20% do 70%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna od 15% do 70%.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

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

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakaz lokalizowania szpitali, domów opieki, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej od terenu drogi publicznej klasy ekspresowej i drogi głównej oraz od projektowanego terenu komunikacji kolejowej oraz nakazuje stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami publicznymi gminnymi, drogą powiatową oraz projektowanymi drogami serwisowymi rozbudowywanej drogi krajowej. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony, w drogach publicznych występuje sieć wodociągowa. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę produkcyjno-usługową, usługową, mieszkaniową, oraz tereny rolnicze. Z uwagi na przyjęte funkcje przemysłowe, magazynowe obszaru planu nie projektuje się wewnętrznego układu komunikacyjnego, aby obszary inwestycyjne miały możliwość swobodnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. 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. W części obszaru występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem będzie niemożliwe lub ograniczone w związku z wprowadzeniem do planu miejscowego inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linii kolejowej relacji Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin – Płock.

- 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, teren linii kolejowej relacji Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin – Płock oraz drogi klasy głównej obwodnicy Modlina na drodze krajowej 62 zgodnie z polityką rozwoju regionu na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Projektuje się drogi publiczne w minimalnym zakresie z uwagi na produkcyjno-usługowy charakter funkcji terenu, dla których gęstsza siatka ulic może kolidować z rozwojem obszaru i zamierzeniami właścicieli gruntów. 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 XIII/130/2019 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 30 października 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczoługi.

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

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

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

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

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

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

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

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 02.11.2022 r. do 23.11.2022 r. oraz w dniu 08.11.2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 08.12.2022 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 zostały złożone cztery uwagi składające się w sumie z 14 punktów, z czego 6 zostało uwzględnionych i 8 punktów nieuwzględnionych.

-ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 22.03.2023 r. do 12.04.2023 r. oraz w dniu 04.04.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 27.04.2023 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 ponownego 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 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 produkcyjne, magazyny, usługi i zabudowę mieszkaniową. Interes publiczny został uwzględniony poprzez rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, terenu linii kolejowej relacji Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin – Płock, drogi głównej oraz zaprojektowanie nowych terenów produkcyjno-usługowych. Zaprojektowane odcinki dróg publicznych zapewnią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczą możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, usługową, mieszkaniową oraz tereny rolnicze 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 klasy zbiorczej i lokalnej obsługujące projektowane tereny.

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 polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do rozwoju i stworzenia nowych terenów inwestycyjnych.

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 6.323.076,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 9.961.745,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

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

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