

UCHWAŁA Nr 63/X/99
RADY GMINY W ZAKROCZYMIU
z dnia 19 Wpca 1999 r.
w sprawie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Zakroczym –
„Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna”

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415) wraz z późniejszymi zmianami, art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 13, poz. 14 z lipca 1996r.) z późniejszymi zmianami, w wykonaniu uchwały Rady Gminy Zakroczym Nr 254/XL/98 z dnia 5 lutego 1998r., Rada Gminy Zakroczym na wniosek Zarządu Gminy uchwala co następuje.

Rozdział 1 - ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ

§1

Zgodnie z uchwałą Nr 254/XL/98 z dnia 5 lutego 1998 r. Rady Gminy Zakroczym o przystąpieniu do sporządzania Zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zakroczym (obręb PGR Nowy Modlin - „Poligon”), w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do tej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu i ustala się sposób zagospodarowania tego terenu.

§2

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§3

Przedmiotem planu jest część „Mazowieckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej” położonej w Gminie Zakroczym tj. zespół przemysłowo-składowo-usługowy - wraz z przedstawieniem zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierii miejskiej.

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście planu do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1). granice planu,
 - 2). granice MSSE (na odcinku nie pokrywającym się z granicami planu),

- 3). granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - 4). linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 5). przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi:
 - a). P,S,U - przemysł, składy ,usługi
 - b). zieleń izolacyjna
 - c). Ls - tereny leśne
 - 6). klasyfikacja funkcjonalna ulic, w podziale na:
 - a). drogi główne ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami KUGP na rysunku planu,
 - b). ulice zbiorcze, oznaczone symbolem KUZ na rysunku planu
 - c). ulice lokalne, oznaczone symbolem KUL na rysunku planu
 - d). dojazd, oznaczony symbolem KD na rysunku planu
 - 7). elementy infrastruktury inżynierskiej:
 - a) istniejące napowietrzna linie elektroenergetyczne SN15kV,
 - b) istniejąca słupowa stacja trafo 15/0,4 kV
 - c) nieczynna hydrofornia do adaptacji
 - d) kierunki obsługi inżynierskiej obszaru planu
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulatami:
- 1). postulowany przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1). tereny bazy magazynowo-warsztatowej „PEWEX – u”

§5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: ochrony środowiska, komunikacji i zasad obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 6

- Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1 planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Zakroczym, dotyczącą zagospodarowania przestrzennego części gminy Zakroczym, wchodzącej w skład Mazowieckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
 4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze,

- wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 7. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 8. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi dzieli się na:

- 1). nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
- 2). uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

I. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

§7

1. Plan przekształca teren z rolniczego na budowlany. Realizację tej funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska oraz położenia częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. (Dz. Urzędowy Woj. Warszawskiego Nr 43, poz 149 z dnia 16 sierpnia 1997r) plan ustala:
 - 1) ochronę istniejących zadrzewień
 - 2) utrzymanie od 50% do 70% wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
 - 3) lokalizację zabudowy w odległości od 50m do 100m od ściany lasu
 - 4) zakaz lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko, w tym wpływających na obniżenie wód gruntowych.

§8

1. Dla terenów położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu plan ustala:
 - 1) ze względu na ubogą szatę roślinną na terenie objętym planem, konieczną ochronę istniejącej zieleni (wysokiej)
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, których uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice

- terenu oraz obiektów, które ze względu na swą działalność i stosowane rozwiązania technologiczne, mogą wywoływać stałe lub okresowe uciążliwości dla terenów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie strefy.
- 3) wprowadzenie obowiązku uzyskania decyzji o dopuszczalnej emisji w przypadku, gdy podejmowana działalność gospodarcza wiąże się z wprowadzeniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. Nr 133/97 poz. 885).
2. Plan nakazuje wyposażenie terenów przemysłowo-składowo-usługowych w pełną infrastrukturę techniczną.

II. UKŁAD DROGOWO-ULICZNY

§9

1. Ustala się rezerwy terenu na planowane drogi ruchu przyspieszonego wzdłuż południowej (1KUGP) oraz północno-wschodniej (2KUGP) granicy obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość pasa terenu rezerwowanego na obie w/w drogi wynosi 50m., natomiast linie rozgraniczające są orientacyjne i wymagają uściślenia poprzez opracowanie stosownego studium technicznego dla tych dróg (w skali 1:1000).
2. Ustala się możliwość utworzenia skrzyżowań dróg wymienionych w ust. 1 z ulicami zbiorczymi: 1KUZ, 2KUZ, 3KUZ, 4KUZ i 7KUZ, w miejscach określonych rysunkiem planu (z dopuszczonym przesunięciem 50m). Nie dopuszcza się tworzenia innych skrzyżowań na w/w drogach, niż określone na rysunku planu. Nie dopuszcza się bezpośrednich wjazdów z przyległych terenów do dróg wymienionych w ust. 1.

§10

1. Ustala się podstawowy układ ulic zbiorczych (o szerokości 30m), obejmujący ulice 1KUZ – 9KUZ. Przebiegi ulic 1KUZ, 2KUZ, 3KUZ i 9KUZ ustala się jako obligatoryjne wzdłuż granic obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu. Przebiegi pozostałych ulic : 4KUZ - 8KUZ mogą być skorygowane w dostosowaniu do zaistniałych podziałów terenu, przy zachowaniu stałych punktów w postaci skrzyżowań z drogami 1KUGP, 2KUGP i 2KUZ, oraz prawidłowych kątów skrzyżowań (zblizonych do kąta prostego).
2. Plan dopuszcza w razie potrzeby dogęszczenie sieci ulicznej obszaru ulicami lokalnymi (o szerokości w liniach rozgraniczających 25m) i dojazdowymi (o szerokości w liniach rozgraniczających 15m). Przebiegi tych ulic mogą być ustalone w dostosowaniu do zaistniałych podziałów terenu, przy zachowaniu następujących zasad:
 - nie dopuszcza się skrzyżowań ulic lokalnych i dojazdowych z drogami 1KUGP, 2KUGP oraz 2KUZ,
 - skrzyżowania na ulicach zbiorczych (KUZ) nie powinny być sytuowane częściej niż co 150-200m.,
3. Usytuowanie linii rozgraniczających układu drogowego na rysunku w skali 1:5000 należy traktować jako przybliżone. Uściślenie położenia tych linii wymaga opracowania założeń projektowych dla tych ulic w skali 1:1000. Uściślenie to powinno nastąpić wyprzedzająco bądź równocześnie z wy-

- dawaniem decyzji o warunkach zabudowy dla przyległych terenów , z warunkiem objęcia analizą odpowiednio długiego odcinka trasy.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie własnym każdej lokalizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych przy zastosowaniu wskaźników stosowanych na obszarze województwa (dla zabudowy usługowej wskaźnik 30 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni użytkowej usług).

V. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§11

W zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Ustala się pełną obsługę wodociągową z sieci wodociągowej
2. Zachować istniejący układ hydrograficzny; w przypadku zmian przeznaczenia gruntów rolnych zabezpieczyć sprawność urządzeń wodno-melioracyjnych.

§12

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

1. Ustala się pełne uzbrojenie w kanalizację sanitarną wszystkich obiektów MSSE, przy czym kanalizacja winna odprowadzać ścieki sanitarne do projektowanej oczyszczalni.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji. Ścieki deszczowe przed odprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczone z zawiesin lub substancji ropopochodnych.
3. Plan nie dopuszcza realizacji nowych indywidualnych układów kanalizacyjnych opartych o zbiorniki bezodpływowe, drenaże i inne rozwiązania przejściowe do czasu budowy sieci kanalizacyjnej.

§13

W zakresie uciepłownienia

1. Ustala się uciepłownienie terenu planu w oparciu o źródła lokalne z możliwością lokalizacji lokalnej elektrociepłowni wykorzystującej gaz ziemny jako źródło energii.

§14

W zakresie gazyfikacji przewodowej

1. Ustala się zasadę wyposażenia w sieć gazową zdolną zaspokoić ewentualne potrzeby bytowe, produkcyjne i grzewcze.
2. Wprowadza się gazociąg wysokiego ciśnienia w przekroju ulicy KUGP wzdłuż którego obowiązuje strefa ochronna zgodna z zał.2 do Rozp. MpiH z 14. 11. 95 r.
3. W obrębie MSSE należy przewidzieć w dalszym etapie projektowania stację gazową I st. I zabezpieczyć trasy rurowe dla gazociągów CN do 0,4 Mpa zgodnie z warunkami rozporządzenia przywołanego w pkt.2.

§15

W zakresie elektroenergetyki

1. Plan ustala wprowadzenie w obszar MSSE:

- kablowych sieci elektroenergetycznych dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie dostawy energii elektrycznej,
- budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV.

§16

W zakresie telekomunikacji

1. Plan ustala wprowadzenie w obszar osiedla kablowych sieci telefonicznych dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie potrzeb telekomunikacji.
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Zakroczym. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
3. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

§17

W zakresie usuwania odpadów

1. Ustala się zorganizowany wywóz odpadów na miejskie wysypisko odpadów lub w przypadku odpadów produkcyjnych do wyznaczonych zakładów utylizacji.

§18

Plan przyjmuje następujące **ustalenia realizacyjne**:

1. Utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych sn i nn, oświetlenia ulicznego, kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanału sanitarnego (pod jezdnią).

Rozdział 3 - USTALENIA DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§19

Dla obszarów funkcjonalnych P,S,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przemysł, składy, usługi wszelkich typów, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) inne, pod warunkiem braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym, np. siedziby firm, administracja i tereny sportowo-rekreacyjne, (zwłaszcza wskazane w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), jako przeznaczenie dopuszczalne.

2. Sposób zagospodarowania

- 1). Wytyczone obszary P,S,U poprzez postulowane linie rozgraniczające na rysunku planu mogą być dzielone na mniejsze parcele w zależności od zapotrzebowań powierzchniowych inwestorów.

- 2) Wysokość zabudowy: maksimum 15 m. od poziomu terenu do kalenicy; dopuszczalne lokalne dominanty architektoniczne wyższe niż w/w wysokości.
- 3) Linie zabudowy:
 - a). 40m. od drogi głównej KUGP,
 - b). 20 m. od krawędzi jezdni ulic zbiorczych,
 - c). 4-5 m od ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów
 - d). 50-100m od lizjery lasu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 3) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §7 i §8 niniejszej uchwały.
- 4). Obsługa komunikacyjna poszczególnych obszarów z zasady od ulic lokalnych. Wprowadza się zakaz dodatkowych wjazdów na teren z drogi głównej KUGP, poza wyznaczonymi skrzyżowaniami (zgodnie z §9 i §10 niniejszej uchwały).
- 5). W zakresie obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 11-18 tej uchwały.

§20

Dla obszarów funkcjonalnych ZI plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna, jako przeznaczenie podstawowe.
2. Sposób zagospodarowania: wprowadzić zieleń wysoką i niską

Rozdział 4 - USTALENIA KOŃCOWE

§21

1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów oznaczonych symbolem P,S,U, dotyczących nowych terenów przemysłowych, składowych i usługowych, dotychczas użytkowanych jako grunty rolne, określa się w wysokości równej 20%

§22

Na obszarze objętym niniejszą Zmianą planu tracą moc ustalenia obowiązującego Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym zatwierdzony w 1994 r.

§23

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§24

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY W ZAKROCZYMIU

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ZAKROCZYMIU

Cyril Radzikowski