



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 maja 2023 r.

Poz. 5992

UCHWAŁA NR LX/554/2023 RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0014 Trębki Nowe i części obrębu 0004 Henrysin wzdłuż trasy S7 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 XLV/452/2022 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0014 Trębki Nowe i części obrębu 0004 Henrysin wzdłuż trasy S7 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0014 Trębki Nowe i części obrębu 0004 Henrysin wzdłuż trasy S7 w gminie Zakroczym, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy, północna granica działek o nr ewid. 180 i 181/2 obręb 0014 Trębki Nowe, od wschodu, zachodnia granica działek o nr ewid. 126 obręb 0011 Strubiny o nr ewid. 185 obręb 0014 Trębki Nowe, o nr ewid. 141 obręb 0004 Henrysin, od południowego - wschodu, południowo - wschodnia granica działek o nr ewid. 135, 136 obręb 0004 Henrysin, od południowego - zachodu, północno - wschodnia granica działki o nr ewid. 137 obręb 0004 Henrysin, od zachodu, wschodnia granica działki o nr ewid. 103 obręb 0004 Henrysin, zachodnia granica działek o nr ewid. 114/3, 113, 112/1 obręb 0004 Henrysin, o nr ewid. 190/2, 189/6, 189/5, 188/2, 187, 186, 184/2, 178, 179 obręb 0014 Trębki Nowe.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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.

§ 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 wolnostojącej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych: **MNW**;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 3) teren zabudowy związanej z rolnictwem: **RZ**;
- 4) teren dróg publicznych klasy ekspresowej: **KDS**;
- 5) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 6) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej i komunikacji kolejowej: **KDL-KKK**;
- 8) teren komunikacji kolejowej: **KKK**.

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) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w m;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;

6) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

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

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica obszaru powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin.

§ 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 podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) „**przeznaczenie uzupełniające**” należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) „**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;
- 7) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 9) „**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) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,

- b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się 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;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 7) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
 - a) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
 - 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła – ich kolor naturalny.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) dla terenów **MNW**, **RZ** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 – 1600 m² na terenach **MNW**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m² na terenie **U**,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

- 3) ustala się kąt położenia granicy działki: w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$ 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.

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;
- 2) zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1KDS, 2KDS, 3KDS, 4KDS, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDL-KKK,**
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDL-KKK** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg;
- 2) w zakresie parkowania nakazują 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) 10 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
 - d) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - e) 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
 - f) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,
 - g) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 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 i dojazdu do nowo wydzielanych działek:
 - a) 5 m od 1 do 2 działek,
 - b) 6 m od 3 do 6 działek,
 - c) 8 m powyżej 6 działek;
- 8) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej na 10 m;
- 9) ustala wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, 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 – 30 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 o przekroju minimum Ø 200 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi;
- 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,

- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
 - dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - na terenach MNW dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
 - nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

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

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

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

- 20% - słownie: dwadzieścia procent dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 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: linie rozgraniczające terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1KKK, 1KDL-KKK jako teren linii kolejowej relacji Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin – Płock;
- 2) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi ekspresowej oznaczonej symbolami: 1KDS, 2KDS, 3KDS, 4KDS wraz z drogami serwisowymi oznaczonymi symbolami: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL jako droga krajowa S7 na odcinku Płońsk-Czosnów-Warszawa.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 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:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - 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 – 0,01,
 - 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, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połąci głównych w zakresie 15° - 45°,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m²,
 - k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m².

§ 7. Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych,
 - 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

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

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,001,
- maksymalny – 2,0,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 10 m,
- dla budynków produkcyjnych i magazynów: 13 m,
- dla budynków garażowych: 8 m,

f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,

g) dopuszcza się dachy płaskie,

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

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

j) 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: tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:

a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) nakazuje się stosowania 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.

§ 8. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** teren zabudowy związanej z rolnictwem;

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

a) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,

- c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,5,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połąci głównych w zakresie 15° - 45°,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,
 - a) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym,
 - b) 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:** tereny **2RZ, 3RZ** częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenów dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDS, 2KDS, 3KDS, 4KDS ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy ekspresowej;
- 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 północnej i południowej z dalszym ciągiem przebiegu drogi krajowej,
 - b) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 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 **1KDL** od strony zachodniej z dalszym ciągiem przebiegu drogi gminnej,

b) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- drogi **1KDL** na min. 12 m,
- drogi **2KDL** zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi **3KDL** zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi **4KDL** zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi **5KDL** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi:

- **1KDD** od strony południowej z dalszym ciągiem drogi,
- **2KDD** od strony północnej z dalszym ciągiem drogi,
- **3KDD** od strony południowej z dalszym ciągiem drogi,

b) ustala się szerokość dróg **1KDD, 2KDD i 3KDD** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część dróg zlokalizowana jest poza obszarem planu;

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL-KKK ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) droga publiczna klasy lokalnej,
- b) komunikacja kolejowa;

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 projektowanej linii kolejowej od wschodu z dalszym ciągiem projektowanej linii kolejowej do projektowanego przystanku „Modlin”,

b) ustala się realizację ciągu drogowego łączącego drogi oznaczone symbolami: **3KDL i 4KDL**,

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja kolejowa;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;

3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się powiązanie projektowanej linii kolejowej od zachodu z dalszym ciągiem projektowanej linii kolejowej w relacji Modlin-Płock,
- b) ustala się realizację ciągów drogowych łączących drogi oznaczone symbolami **2KDD i 3KDD**.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Zakroczymiu

Piotr Serwatka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/554/2023
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0014 Trębki Nowe i części obrębu 0004 Henrysin wzdłuż trasy S7 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 rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/554/2023
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 30 marca 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) wykup gruntów pod drogi publiczne: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) przebudowa i utrzymanie dróg publicznych: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 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 LX/554/2023

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 30 marca 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