



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 maja 2023 r.

Poz. 5728

### UCHWAŁA NR LX/553/2023 RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU

z dnia 30 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym obejmujący działki o nr ewid. 103/2, 103/3 obręb 02-17**

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 XXII/199/2020 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym obejmującego działki o nr ewid. 103/2, 103/3 obręb 02-17, 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 miasta Zakroczym obejmujący działki o nr ewid. 103/2, 103/3 obręb 02-17, zwany dalej „planem”.**

**2. Plan obejmuje obszar, który stanowi działki ewidencyjne o nr ewid. 103/2 i 103/3 położone w obrębie ewidencyjnym 02-17 w Zakroczymiu.**

**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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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) 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 górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług turystyki: **MN-UT**;
- 2) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 3) teren lasu: **ZL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**.

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

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

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

- 1) granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica rezerwatu przyrody – Zakola Zakroczymskie;
- 3) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły;
- 4) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 7) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

#### § 4. 1. **Hełkoć 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) „**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**” należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) „**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;
- 6) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 8) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami;
- 9) „**usługi turystyki**” należy przez to rozumieć hotele i budynki zakwaterowania turystycznego.

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 ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD**, w odległości 10 m od granicy strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK oraz , zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
  - a) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna, gont drewniany,

**b) kolorystyka dachów:**

- dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
- dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;

**6) 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 przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenu MN-UT przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**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 m<sup>2</sup> na terenach MN-UT,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki w zakresie – 70<sup>0</sup> ÷ 110<sup>0</sup> w stosunku do pasa drogowego;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod 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) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

- a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowi droga **1.KDD** wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną projektowanego zagospodarowania wyznaczonego terenu, poprzez drogę oznaczoną symbolem: **1.KDD** oraz dojazdu;
- 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) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług turystyki, 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu i dojścia do nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 5 m od 1 do 2 działek,
  - b) 6 m od 3 do 6 działek,
  - c) 8 m powyżej 6 działek;
- 8) 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 drogi publicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej, w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**,
  - 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 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) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  200 mm,
  - b) nakazuje się podłączenie 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
  - c) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - b) na terenie MN-UT 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, dojazdów,

c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

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

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

**8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 10% - słownie: dziesięć procent.**

**Rozdział 3.  
Ustalenia szczegółowe**

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług turystyki;

**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 w dowolnych proporcjach,
  - obiektów małej architektury,
  - uzbrojenia terenu,
- 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 – 0,8,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
- j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZN, 2.ZN ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** zielen naturalna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - obiektów małej architektury,
    - uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) teren **1.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** w całości znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOChK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
  - c) tereny w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
  - d) teren **1.ZN** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:**
  - a) tereny częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
    - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
    - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - b) tereny częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) tereny częściowo znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

**§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL ustala się:**

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



- b) tereny **1.ZL i 2.ZL** częściowo oraz teren **3.ZL** w całości znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOChK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) tereny w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:**
- a) tereny **2.ZL i 3.ZL** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
- zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- b) tereny **2.ZL i 3.ZL** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) tereny **2.ZL i 3.ZL** częściowo znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

#### **§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie:
- obiektów małej architektury,
  - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem projektowanej drogi publicznej,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### **§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.**

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

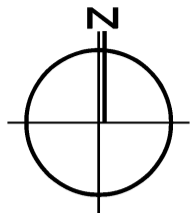
Przewodniczący Rady Miejskiej w Zakroczymiu

**Piotr Serwatka**

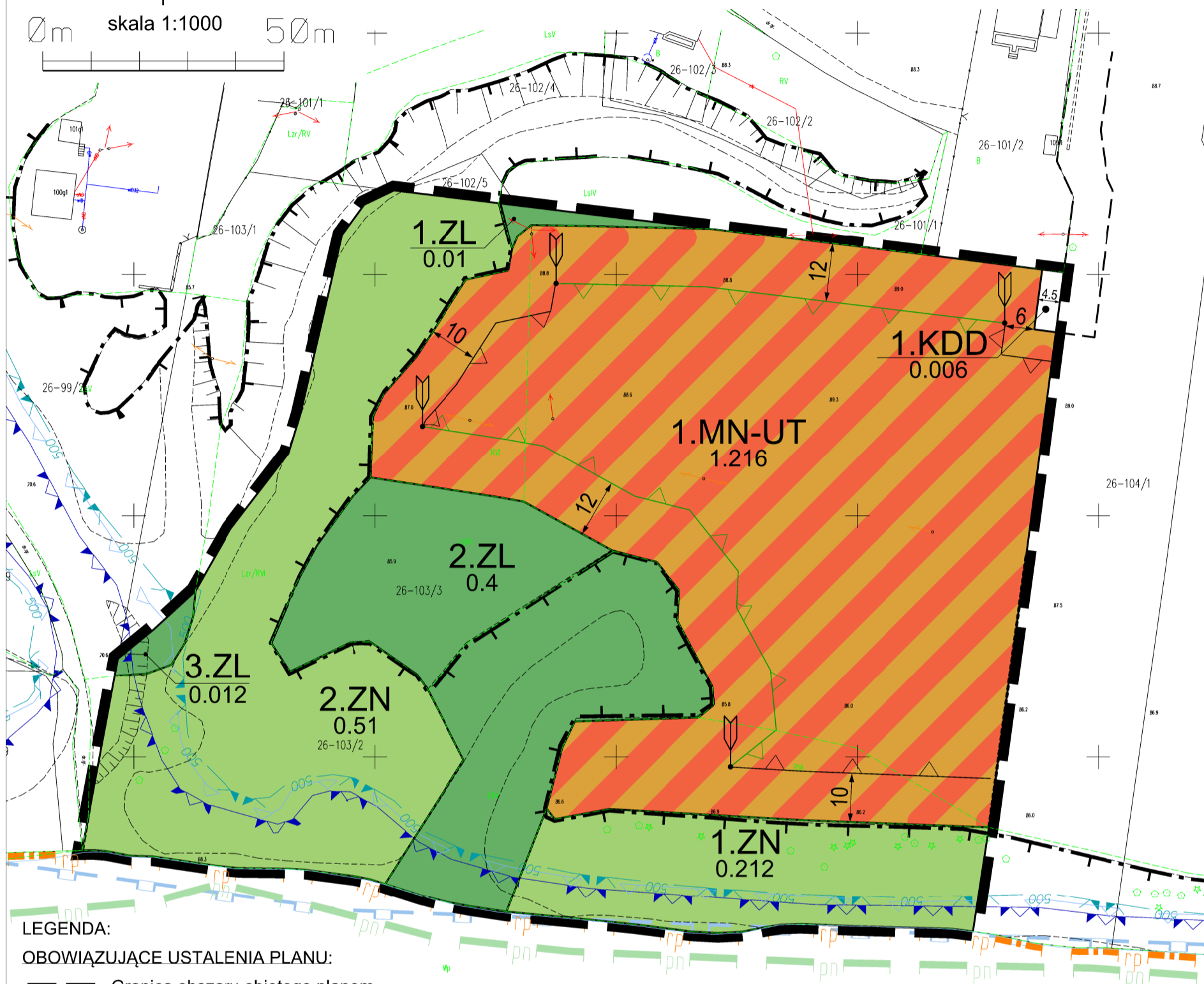


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym obejmujący działki o nr ewid. 103/2, 103/3 obręb 02-17

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/553/2023 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 30 marca 2023 r.



0m skala 1:1000 50m



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w m
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług turystyki
- Teren zieleni naturalnej
- Teren lasu
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego
- Granica rezerwatu przyrody - Zakola Zakroczymskie
- Granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły
- Granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- Granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym obejmujący działki o nr ewid. 103/2, 103/3 obręb 02-17
PROJEKTANT:	mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/553/2023  
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 miasta Zakroczym obejmujący działki o nr ewid. 103/2, 103/3 obręb 02-17**

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/553/2023  
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) budowa drogi publicznej;
- 2) budowa sieci wodociągowej;
- 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/553/2023

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**