

## UCHWAŁA Nr .....

Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia .....

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1945), w związku z uchwałą Rady Gminy Zakroczym XLIII/294/2017 z dnia 10 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonym uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011, Rada Miejska w Zakroczymiu uchwała co następuje.

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok w gminie Zakroczym, zwany dalej "planem".**
- 2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy, północna granica działki o nr ewid. 64/1, od wschodu granica obrębu ewidencyjnego 0007 Mochty-Smok, od południa, północna granica działki o nr ewid. 66, od zachodu, wschodnia granica działki o nr ewid. 46/1.**
- 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

#### **§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) 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 krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

#### **§ 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 usług sportu, rekreacji i turystyki: **US/UT**;

- 3) teren zabudowy usług sportu i rekreacji: **US**;
- 4) teren zabudowy usług sportu, rekreacji i kultury: **US-UK**;
- 5) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 6) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 7) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 8) 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) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 6) strefa buforowa osuwiska;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

- 1) granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica Rezerwatu Przyrody Wikliny Wiślane;
- 3) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły;
- 4) granica obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły;
- 5) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 6) osuwisko aktywne wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 7) osuwisko nieaktywne wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 10) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 11) strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego 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 10°;
- 2) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) „**osuwiska aktywne**” należy przez to rozumieć obiekty, o wyraźnej i czytelnej rzeźbie z charakterystycznymi zespołami form: skarp, nabrzmienia powierzchni terenu, zerwaniem darni, występowaniem zagłębień bezodpływowych i małych zbiorników wodnych oraz innych przejawów wód gruntowych;
- 4) „**osuwiska nieaktywne**” należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
- 5) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) „**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;
- 7) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) „**przeznaczenie dopuszczalne**” 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;
- 9) „**strefie buforowej osuwiska**” – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania osuwiska, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego.
- 10) „**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;
- 11) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;

- 12) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.**

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### § 5.

#### **1. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) 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;
  - b) 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 maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
- 5) nakaz ujednoczenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;
- 6) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
  - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bitumiczna,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny.

#### **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 4) dla terenów **US/UT**, **US**, **US-UK** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk.

#### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 750 m<sup>2</sup> na terenie **MN**;
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup> na terenie **1.US-UT**;
  - c) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup> na terenie **2.US-UT**;
  - d) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup> na terenie **1.US**;
  - e) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup> na terenie **1.US-UK**;
  - f) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie – 70<sup>0</sup> ÷ 110<sup>0</sup> w stosunku do pasa drogowego;
  - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek.

#### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) część obszaru niniejszego planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej od 230 do 248 m n.p.m., w granicy którego obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy i obiektów naturalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa lotniczego.

#### **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się że drogą publiczną w obszarze planu jest droga oznaczona symbolem **1.KDD** wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - b) ustala się, realizację powiązań zewnętrznych od strony zachodniej i wschodniej poprzez drogę **1.KDD**.
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację drogi dla rowerów w drodze **1.KDD**;
- 3) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
  - c) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 4 miejsca postojowe na 10 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - e) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług kultury;
  - f) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - g) 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;
  - h) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków;
    - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.
  - j) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 4) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek:
  - 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.

#### **6. 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 klasy dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnej;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej klasy dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnej w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZN**;
  - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  90 mm;
  - b) 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 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, powstałych na obszarze planu do gruntu;
  - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 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 gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.;
  - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 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 elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy 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) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) 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. Sposób 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: 20% - słownie: dwadzieścia procent.**

### **Rozdział 3** **Ustalenie szczegółowe**

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

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 3) 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;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,8;

- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m<sup>2</sup>

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

## **§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.US-UT, 2.US-UT ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
  - b) zabudowa usług turystyki;
  - c) zabudowa lotniskowa na terenie 2.US-UT.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 1,0;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 10 m;
  - b) dla obiektów sportowych: 16 m;
  - c) dla budynków lotniskowych: 6 m;
  - d) dla budynków gospodarczych: 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii dla budynków usługowych i sportowych;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> na terenie 1.US-UT;
  - b) 500 m<sup>2</sup> na terenie 2.US-UT.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) teren 1.US-UT częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny częściowo znajdują się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) na terenie 1.US-UT w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) na terenie 1.US-UT znajduje się osuwisko aktywne (nr identyfikacyjny 77174), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 1.US-UT znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77175), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na terenach znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77176), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) na terenach znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) 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 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

**§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.US ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,001,
  - b) maksymalny – 0,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 10 m;
  - b) dla budynków gospodarczych: 6 m
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych: 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>

**§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.US-UK ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
  - b) zabudowa usług kultury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 9 m;
  - b) dla budynków gospodarczych: 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zieleni urządzonej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) na terenach **1.ZP** i **2.ZP** w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) na terenie **1.ZP** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77173), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren **1.ZP** 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 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzona.

### **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren **2.ZN** częściowo znajdują się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny częściową znajdują się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) na terenie **2.ZN** w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) na terenie **2.ZN** znajduje się osuwisko aktywne (nr identyfikacyjny 77174), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) na terenie **2.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77175), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie **1.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77176), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) tereny w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu:
  - a) 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
  - b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

## **§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPJ ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;



b) uzbrojenia terenu;

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

1) na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) ustala się szerokość komunikacji w liniach rozgraniczających na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) uzbrojenia terenu;

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

1) na terenie znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77173), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) na terenie znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu:

- a) 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
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

4) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

5) teren częściowo znajduje 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 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym z dalszym ciągiem drogi;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**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.**