

UCHWAŁA Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Płońskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Zakroczym XLVII/349/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Płońskiej, 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 miasta Zakroczym w rejonie skrzyżowania ulic Kapitana Tadeusza Doranta i Płońskiej, zwany dalej "planem".**
- 2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od wschodu, wschodnia granica działki o nr ewid. 18-83/6; od południa, południowa granica działek o nr ewid. 18-84 i 17-67, od zachodu, zachodnia granica działki o nr ewid. 17-47, od północy, północno-wschodnia granica działki o nr ewid. 17-47, linia w odległości 200 m w kierunku południowym od południowej granicy działek o nr ewid. 17-6/1, 17-7/1, 17-9/1, 17-12/1, 17-13/1, 17-15/1, 17-18/1, 17-20/1, 17-21/1, 17-22/1, 17-25/1, 17-35/1, 17-36/1, 17-38/1, 17-40/1, 17-42/1, 17-43/1, 17-44/1, 17-45/1, 18-2/1, 18-7/1, 18-8/1, 18-9/1, 18-10/1, 18-11/1, 18-12/1, 18-14/1, 18-15/1, 18-16/1, 18-18/1, 18-19/3 zachodnia granica działek o nr ewid. 18-49, 18-48, 18-46, zachodnia, północna i wschodnia granica działki 18-45, wschodnia granica działek o nr ewid. 18-46, 18-48, 18-49, 18-50, 18-52, północna granica działki o nr ewid. 58, wschodnia granica działki o nr ewid. 18-51/2, północna granica działki o nr ewid. 18-83/6.**
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 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. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 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, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej: **KDG**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**;
- 6) teren drogi wewnętrznej: **KDW**;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;
- 8) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;

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;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin;
- 2) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin;
- 3) granica obszaru perspektywicznego złóż kruszywa naturalnego – piaski żwiry.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**dach płaski**” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci 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) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) „**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;
- 5) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) „**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;
- 7) „**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;
- 8) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) „**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 gospodarczego i garażowego 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 – 6 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 infrastruktura techniczna;
- 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-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m² na terenach **MN-U**;
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m² na terenach **U**;
 - c) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰ 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) na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
 - b) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1.KDG – ul. Płońska;
 - 1.KDZ – ul. Kpt. Tadeusza Doranta;
 - 1.KDD;
 - 2.KDD;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami:
 - 1.KDG – ul. Płońska;
 - 1.KDZ – ul. Kpt. Tadeusza Doranta;
 - 1.KDD;
 - 2.KDD;oraz poprzez zewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi serwisowe drogi krajowej S7.

- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług kultury;
 - e) 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
 - f) 1 miejsce postojowe na 30 m² 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 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek dla terenów MN-U:
 - 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.
- 4) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowowydzielanych działek dla terenów U: 10 m;

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 dróg publicznych;
 - 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;
 - 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 70 mm;
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;
 - 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 z istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 63 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-U** 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych.

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) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 1,0;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;

11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

1) teren **3.MN-U** częściowo znajduje się w granicach obszaru perspektywicznego złóż kruszywa naturalnego – piaski i żwiry, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren **2.MN-U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- 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:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) infrastruktura techniczna.

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,1,
- b) maksymalny – 1,5;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych: 10 m;
- b) dla budynków produkcyjnych i magazynów: 13 m;
- c) dla budynków gospodarczych: 8 m;

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

7) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

9) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

1) tereny **2.U** i **3.U** częściowo znajdują się w granicach obszaru perspektywicznego złóż kruszywa naturalnego – piaski i żwiry, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren **1.U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej;

2) teren **1.U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

3) teren **1.U** w całości oraz teren **3.U** częściowo znajdują się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, w granicy którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:

- a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej jako droga krajowa nr 62.

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) infrastruktura techniczna;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodnie i wschodniej z dalszym ciągiem ul. Płońskiej;
2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej jako droga powiatowa nr 2416W.

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) infrastruktura techniczna;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem ul. Kapitana Tadeusza Doranta;
2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.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) infrastruktura techniczna;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;

1) tereny 1.KDD i 3.KDD częściowo znajdują się w granicach obszaru perspektywicznego złóż kruszywa naturalnego – piaski i żwiry, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 1.KDD od strony północnej z dalszym ciągiem drogi;
2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
a) 1.KDD na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) 2.KDD na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: droga wewnętrzna.

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) infrastruktura techniczna;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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