UCHWAŁA NR XXXI/284/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU

z dnia 30 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0005 Janowo w gminie Zakroczym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz z uchwałą nr VI/43/2024 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0005 Janowo w gminie Zakroczym, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0005 Janowo w gminie Zakroczym, zwany dalej „planem".**

2. **Granice obszaru objętego planem** oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1, który jest integralną częścią uchwały.

3. **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 i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
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 2003 r.;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. **W planie nie określa się:**

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 oznaczony symbolem: **MN;**

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem: **MNW;**

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem: **MNW-U;**

4) teren zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **UT-US**;

5) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **US**;

6) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem: **RNR;**

7) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem: **RZM;**

8) teren lasu oznaczony symbolem: **L**;

9) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;

10) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;

11) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;

12) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem: **KP.**

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;

5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);

6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;

7) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;

2) słupowa stacja transformatorowa;

3) linia światłowodowa;

4) rurociąg naftowy;

5) obiekt zabytkowy wpisany do GEZ i WEZ (Fort XII Janowo);

6) kapliczka ujęta w GEZ;

7) akcent plastyczny;

8) strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego,

9) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

10) granica obszaru powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/ Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,

11) granica obszaru powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/ Modlin, zgodnie z planem generalnym lotniska.

§ 4. 1. **Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**

1) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

2) **"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;

3) **„przeznaczenie terenu”** należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

4) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje 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 uzupełniające"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) **„strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego”** należy przez to rozumieć: obszar wokół rurociągów naftowych DN 800 wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;

9) **„uciążliwościach”** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

2. **Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub w 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 oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**

1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych 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) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,

   b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,

   c) 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 minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) 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;

6) dopuszcza się wydzielenie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

8) nakazuje się ujednolicenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;

9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:

   a) materiał pokrycia dachowego - blacha, dachówka bitumiczna, dachówka ceramiczna lub cementowa, papa bitumiczna, gont,

   b) kolorystyka dachów:

      - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,

      - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;

10) 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:**

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

5) dla terenów **MN**, **MNW** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) dla terenu **MNW-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zamieszkaniowo-usługowych;

7) dla terenów **RZM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla zabudowy zagrodowej;

8) dla terenów **UT-US i US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. **Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

1) na terenie **1UT-US** znajdują się znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – Fort XII Janowo, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowalnym;

2) na terenie **2MNW** znajduje się kapliczka ujęta w gminnej ewidencji zabytków w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowalnym;

4. **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 – 800 m^2 na terenach **1MN, 2MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN i 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,**

b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2 na terenach **od 8MNW do 9MNW,**

c) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2 na terenach **3MN, 4MN, 6MN,**

d) minimalna powierzchnia działki – 280 m^2 na terenie **MNW-U,**

e) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2 na terenie **US**

f) minimalna powierzchnia działki – 78000 m^2 na terenie **UT-US,**

g) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) ustala się kąt położenia granicy działki, w zakresie – $70^0 \div 110^0$ w stosunku do pasa drogowego;

4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

5. **Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

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

2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin, gdzie obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i planie generalnym lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa lotniczego, ponadto:

   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 budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków.

3) w przypadku powierzchni ograniczających przeszkody nadkładających się jedna na drugą, obowiązuje wysokość określona dla niżej położonej powierzchni;

4) ustala się strefę bezpieczeństwa od rurociągów naftowych DN 800, w jej zasięgu ustala się:

   a) zakazuje się lokalizacji budowli, urządzeń budowalnych, parkingów, składów materiałów,

   b) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości do 20 m od osi rurociągów naftowych,

   c) lokalizację obiektów wysokościowych (wieżę, maszty telekomunikacyjne) w odległości nie mniejszej od całkowitej ich wysokość powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa, minimum 10 m.

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

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

   a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4DDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,**

   b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4DDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg**;**

2) w zakresie parkowania nakazuję 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 4 miejsca konsumpcyjne 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) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

4) 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;

5) ustala się realizację miejsc do parkowani dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

   a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,

   b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,

c) garaży wolnostojących;

7) ustala się minimalną szerokość dojścia i dojazdu do nowo wydzielanych działek:

a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 dziełek,

b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,

c) 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;

8) ustala wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o długości powyżej 100 m o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **L** oraz użytków rolnych klasy III na terenach oznaczonych symbolami **RZM,**

c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 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 z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **L** oraz użytków rolnych klasy III na terenach oznaczonych symbolami **RZM**;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90 mm,

b) do czasu budowy i oddania do użytkowanie sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w wymaganej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 200 mm,

b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,

c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,

d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowalnej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2, szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;

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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce;

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 mikroinstalacji 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 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 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 cieplną ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,

b) na terenach **MN, MNW, MNW-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.

8. **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.

9. **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.

10. **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami**: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4DDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**,

11. **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenów: **1RNR, 2RNR.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

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

a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkaniowej, usługowej,

- uzbrojenia terenu,

c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,

d) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,8,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20º - 45º,

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,

j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m^2;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren **2MN** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 4MN, 6MN ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

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

a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkaniowej, usługowej,

- uzbrojenia terenu,

c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,

d) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,7,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20º - 45º,

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,

j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m^2;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren **3MN** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) 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,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,6,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20º - 45º,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m^2;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie **2MNW** znajduje się kapliczka ujęta w gminnej ewidencji zabytków w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowalnym;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny **2MNW, 4MNW** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) 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,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,5,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20º - 45º,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 6 m,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m^2;

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNW-U ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,8,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m,

f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20º - 45º,

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 280 m^2

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

1) **przeznaczenie terenów:** teren usług sportu i turystyki;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,

- maksymalny – 0,2,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,

f) ustala się stosowanie dachów płaskich,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m^2,

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UT-US ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** teren usług turystyki, sportu i rekreacji;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,

- maksymalny – 1,0,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m,

f) ustala się stosowanie dachów płaskich,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 78000 m^2,

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – Fort XII Janowo, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowalnym.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RNR, 2RNR ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: teren znajduje się w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, w jej zasięgu zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem ropociągu naftowego,

b) składowania materiałów,

c) sadzenia drzew w odległości 5 m od rurociągu naftowego.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej;

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

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

b) dopuszcza się lokalizowanie: uzbrojenia terenu,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,001,

- maksymalną – 0,4,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

- dla budynków gospodarstw rolnych: 11 m,

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

h) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym.

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 51-63/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej na terenach **7RZM i 8RZM** w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowalnym;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **1RZM, 3RZM, 5RZM i 6RZM** znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi,

b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** teren lasu

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenów: teren drogi zbiorczej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;

b) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej jako akcentu plastycznego na terenach oznaczonych symbolami **1KDZ i 3KDZ**, gdzie:

- ustala się zagospodarowanie terenu wokół kapliczki poprzez nasadzenia zieleni,

- dopuszcza się przesunięcie kapliczki w przypadku kolizji z budową nawierzchni drogi;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren **3KDZ** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnym;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

a) teren **1KDZ** częściowo znajduje się w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, w jej zasięgu zakazuje się:

- lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg oraz uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem ropociągu naftowego,

- sadzenia drzew w odległości 5 m od rurociągu naftowego,

b) teren **3KDZ** znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu:

- zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych.

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

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- drogi **1KDZ** od północy i południa z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

- drogi **2KDZ** od zachodu z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

- drogi **3KDZ** od wschodu z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

b) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- **1KDZ** na min. 10,6 m i zgodnie z rysunkiem planu,

- **2KDZ** na min. 9 m i zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu,

- **3KDZ** na min. 10,8 m i zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDL ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren drogi lokalnej;

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

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: teren znajduje się w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, w jej zasięgu zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg oraz uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem ropociągu naftowego,

b) sadzenia drzew w odległości 5 m od rurociągu naftowego;

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

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: od północnej i południowej z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej;

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** teren drogi dojazdowej;

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

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** teren **1KDD** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnym;

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

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- drogi **2KDD** od zachodu z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

- drogi **3KDD** od zachodu z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- **1KDD** zgodnie z załącznikiem graficznym, pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,

- **2KDD** zgodnie z załącznikiem graficznym, pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,

- **3KDD** na min. 6 m,

- **4KDD** na min. 10 m,

- **5KDD** na min. 8 m,

- **6KDD** na min. 8 m,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 51-63/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej na terenie **6KDD** w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowalnym.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KP ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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

3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość komunikacji w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

§ 21. 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 części obrębu0005 Janowo w gminie Zakroczym

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/284/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU
Z DNIA 30 CZERWCA 2026 R.

N

skala 1:2000

10RZM
2KDD
5L
10MNW
3KDD
9MNW
11RZM
1KDD
9RZM
4L
8MNW
3L
1UT-US
4KDD
12RZM
1KDZ
5KDD
8MN
8RZM
2L
1MNW
1RZM
9MN
7MN
1MNW-U
2KDZ
6MN
6KDD
2MNW
13RZM
AZP 51-63/12
1KP
2RZM
1MN
1US
4MN
5MN
1L
3KDZ
3RZM
3MN
7RZM
2MN
4MNW
6MNW
7MNW
1RNR
6RZM
2RNR
4RZM
5MNW
3MNW
5RZM

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- UT-US — Teren usług turystyki lub sportu i rekreacji
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- L — Teren lasu
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDL — Teren drogi lokalnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KP — Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- Pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:

- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia
- Słupowa stacja transformatorowa
- Linia światłowodowa
- Rurociąg naftowy
- Obiekt zabytkowy wpisany do GEZ i WEZ (Fort XII Janowo)
- Kapliczka ujęta w GEZ
- Akcent plastyczny
- Strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica obszaru powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska
- Granica obszaru powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z planem generalnym lotniska

MPZP części obrębu 0005 Janowo w gminie Zakroczym, został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w układzie współrzędnym 2000 strefa 7

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0005 Janowo w gminie Zakroczym
PROJEKTANT:	mgr inż. Małgorzata Fraczkowska - nr upr. urb. WA-428
SKALA:	1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/284/2026
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 30 czerwca 2026 r.

„Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0005 Janowo w gminie Zakroczym”

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	6	7	8	9	10
1	27.10.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 66/1 1US-UT	x		x		Uwaga została uwzględniona, została zaprojektowana droga publiczna dojazdowa na terenie działki gminnej

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/284/2026

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 30 czerwca 2026 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483, 1844 i 1846 z 2026 r. poz. 426, 635 i 680) Rada Miejska w Zakroczymiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

1) wykup gruntów pod poszerzenie drogi publicznej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;

2) budowa dróg publiczny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;

3) budowa sieci kanalizacyjnej;

4) budowa sieci wodociągowej;

5) budowa oświetlenia drogowego.

§ 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 XXXI/284/2026

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 30 czerwca 2026 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę