UCHWAŁA NR XXXII/297/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0011 Strubiny 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 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781) 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 i 781) oraz w związku z uchwałą nr XX/172/2025 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0011 Strubiny w gminie Zakroczym, zmienioną uchwałą Nr XXVIII/248/2026 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 24 marca 2026 r., 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 0011 Strubiny gminie Zakroczym, zwany dalej „planem”.**

2. **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) zasad kształtowania krajobrazu;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 2003 r.;

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

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

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. **W planie nie określa się:**

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym 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 wolnostojącej oznaczony symbolem: **MNW;**

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

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

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

5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem: **KR;**

6) teren gazownictwa oznaczony symbolem: **IG.**

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);

5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;

6) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.

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

1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;

2) słupowa stacja transformatorowa;

3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 MOP 1,6 MPa;

4) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;

5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

3) **"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;

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

5) **„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, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**

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

2) 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 niezwiększający 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;

3) 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;

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

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

3. **Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) ustala się parametry działek:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2 na terenach **1MNW i 2MNW,**

b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2 na terenach **3MNW,**

c) 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.

4. **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 oraz biogazowni;

2) cały obszar planu 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;

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

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

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

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

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

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 i zagrodowej,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, 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 wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

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

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych

c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

b) do czasu budowy i oddania do 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 zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,

d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej o mocy zainstalowanej do 500 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej o mocy zainstalowanej do 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy V, VI, VIz nieużytkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

f) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

g) zakazuje się lokalizacji 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 **MNW** 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. **Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

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

9. **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**: 1KDL, 1KDD, 2KDD.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: 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: 1000 m^2;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **1MNW** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: 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;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **3MNW** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM 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 elektrowni słonecznej, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d, e,

c) dopuszcza się lokalizowanie: uzbrojenia terenu,

d) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,001,

- maksymalną – 0,4,

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

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

g) 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,

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

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

j) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 10 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **2RZM** w całości oraz tereny **3RZM i 4RZM** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

a) tereny **4RZM i 5RZM** 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,

b) tereny **3RZM, 4RZM i 5RZN** znajdują się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 MOP 1,6 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren 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: od północy i południa z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 12 m.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD 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:** teren **1KDD** częściowo oraz teren **2KDD** w całości znajdują 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 południa z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- **1KDD** na min. 10 m,

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

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

1) **przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: drogi **2KR** od północy z dalszym ciągiem przebiegu drogi,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- **1KR** na min. 8 m,

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

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

- **4KR** zgodnie z załącznikiem graficznym, część szerokość drogi poza granicami opracowania.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1IG ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: teren gazownictwa ;

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) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,1,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,

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

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4 m,

f) ustala się stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych o nachyleniu połaci głównych do 15º;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

§ 14. 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 obrębu 0011 Strubiny w gminie Zakroczym

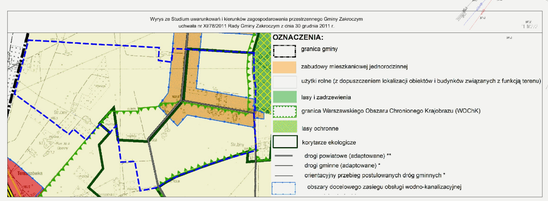
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/297/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU
Z DNIA 30 LIPCA 2026 R.

N

0m 50m
skala 1:2000

6RZM
5RZM
4RZM
3RZM
2RZM
1RZM
1MNW
2MNW
3MNW
1IG
1KR
2KR
3KR
4KR
1KDD
1KDL
2KDD

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym
uchwała nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 5m — Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- MNW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- KDL — Teren drogi lokalnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IG — Teren gazownictwa
- Pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:

- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia
- Słupowa stacja transformatorowa
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 MOP 1,6 MPa
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

MPZP części obrębu 0011 Strubiny 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 0011 Strubiny w gminie Zakroczym
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - główny projektant mgr Monika Gromadka - projektant
SKALA:	1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/297/2026
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia 30 lipca 2026 r.

„Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zakroczymiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0011 Strubiny w gminie Zakroczym”

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	22.07.2026	Osoba fizyczna	2RZM cz. dz. o nr ewid. 61/6		x		x	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym.
2	24.07.2026	Osoba fizyczna	Cały obszar planu i dz. o nr ewid. 87		x		x	1.Zmiana zapisu na „zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem z dopuszczeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego”.
					x		x	2.Wykreślenie zapisu „zakazuje się lokalizacji biogazowni”
					x		x	3.Wykreślenie zapisu „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	28.07.2026 (23.07.2026 nadana)	Spółka z o. o.	Cały obszar planu i dz. o nr ewid. 87		x		x	1.Zmiana zapisu na „zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem z dopuszczeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego”.
					x		x	2.Wykreślenie zapisu „zakazuje się lokalizacji biogazowni”
					x		x	3.Wykreślenie zapisu „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;”

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/297/2026

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 30 lipca 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 i 781), 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 i 912) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (DDz. U. z 2025 r., poz. 1483, 1844 i 1846 z 2026 r. poz. 426, 635, 680 i 1844) 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;

2) budowa dróg publiczny: 1KDD, 2KDD;

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 XXXII/297/2026

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia 30 lipca 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