

**UCHWAŁA NR XI/54/2007
RADY GMINY ZAKROCZYM
Z DNIA 26 WRZESNIA 2007 ROKU**

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zakroczym Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), wykonując uchwałę Nr 65/XII/2003 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zakroczym, Rada Gminy Zakroczym uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zakroczym, zwany dalej „Planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Zakroczym Nr 188.XLII/2001 z dnia 29 marca 2001.

ROZDZIAŁ 1

Zakres obowiązywania Planu

§2

Plan obejmuje teren Miasta Zakroczym.

Granice Planu wyznaczają granice administracyjne Miasta Zakroczym.

§3

1. Granice Planu zostały określone na rysunku Planu, stanowiącym integralną część Planu.
2. Rysunek Planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
5. Ustalenia Planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami Planu.

§4

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
9. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem;
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
14. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu;

§5

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do obszaru objętego granicami Planu.

2. Rysunek Planu określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu, przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w rysunku Planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku Planu:
 - 1) Mają charakter ustaleń Planu:
 - a) granice obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
 - b) przeznaczenie terenu,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) Odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych i odrębnych aktów obowiązujących na obszarze Planu:
 - a) granice Miasta Zakroczym,
 - b) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) granice rezerwatu „Zakole Zakroczymskie”,
 - e) granice obszaru „Natura 2000”,
 - f) granice stref ochrony konserwatorskiej, objętych ochroną prawną;
 - 3) Nie odnoszące się do w/w ustaleń Planu, mają charakter informacyjny lub postulatywny;
4. W zakresie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, Plan dopuszcza sprecyzowanie granic terenu w oparciu o opracowane projekty budowlane pod warunkiem uzyskania dla tych projektów uzgodnień Urzędu Gminy Zakroczym oraz niezbędnych uzgodnień w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych i odrębnych.

§6

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
 - 1) **Ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszego oraz służący jako niezbędny dojazd do nieruchomości;
 - 2) **Ciągu pieszym** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszego;
 - 3) **Działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
 - 4) **Działce ewidencyjnej** – należy przez to rozumieć wydzieloną ewidencyjnie część terenu;
 - 5) **Linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku Planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **Maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub krawędzi dachu;
 - 7) **Maksymalnej wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość elewacji frontowej liczoną od poziomu istniejącego terenu rodzimego do gzymsu lub okapu;
 - 8) **Maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki;
 - 9) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych (nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków wzdłuż tej linii);
 - 10) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową;
 - 11) **Obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę wzdłuż której należy sytuować obiekty kubaturowe;
 - 12) **Obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLB 140004 „Dolina Środkowej Wisły” objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
 - 13) **Obszarze Planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami uchwalanymi;

- 14) **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do Uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) **Powierzchni biologicznie czynnej** –
- a) Dla terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, wyrażoną w procentach;
 Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - b) Dla terenów położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 16) **Powierzchni projektowanej zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach, maksymalną powierzchnię działki, która może być przeznaczona pod zabudowę;
- 17) **Przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 KPA);
- 18) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie występujące na danym terenie sporadycznie i zastępujące przeznaczenie podstawowe;
- 19) **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej w obiektach na danym terenie;
- 20) **Przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 21) **Rezerwacie przyrody „Zakole Zakroczymskie”** – należy przez to rozumieć Rezerwat wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998r. Nr 166 poz. 1224 z późniejszymi zmianami);
- 22) **Rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 23) **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony indeksem cyfrowym i literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie;
- 24) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Nr XI/54/2007 z dnia 26 września 2007r., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) **Usługach podstawowych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi (takie jak: handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport, turystyka, rekreacja, itp.) realizowane z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, których uciążliwość (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieści się w granicach działki inwestora;
- 26) **Usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, vibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji itp.;
- 27) **Warsztacie pracy** – należy przez to rozumieć część budynku mieszkalnego, gospodarczego lub niezależny budynek służący do wykonywania przez osoby

zamieszkałe na działce pracy zawodowej, twórczej, ewentualnie prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej. Na terenie zabudowy mieszkaniowej własny warsztat pracy może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej w obiektach na danym terenie;

- 28) **Zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną użytkowaną sezonowo do wypoczynku rodzinnego, przez właściciela i jego rodzinę zamieszkałych poza terenem zabudowy letniskowej, która nie musi spełniać parametrów cieplnych określonych dla budynków mieszkalnych całorocznych;
 - 29) **Zabudowie rezydencjonalnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną, jednorodziną, użytkowaną całorocznie o wysokim standardzie architektury obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania, realizowaną na działkach o powierzchni powyżej 3000m²;
 - 30) **Zaleceniach** – należy przez to rozumieć ustalenia Planu mające charakter Postulat u do rozważenia przy projektowaniu;
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w Planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
 3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
 4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

§7

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. **MN_H** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie średniowiecznego miasta historycznego;
2. **MN_i** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. **MN_p** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w parowach;
4. **MW/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełnienia lub przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5. **MN** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6. **MN/ML** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej;
7. **MN/RM** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
8. **MN/RM/UW** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrotrwórczych;
9. **RM/MN** – tereny zabudowy zagrodowej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
10. **RM/MN/UW** – tereny zabudowy zagrodowej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrotrwórczych;
11. **U** – tereny zabudowy usługowej;
12. **UK** – tereny kultu religijnego;
13. **UO** – teren usług oświaty;
14. **UT** – tereny usług turystyki;
15. **UT/ML** – teren usług turystyki i zabudowy letniskowej;
16. **UT/UW** – tereny usług turystyki związanych z obsługą komunikacyjno-turystyczną obszaru;
17. **UW** – tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrotrwórczych;
18. **UW/MN** – tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrotrwórczych z dopuszczeniem realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

19. **UW/P** – tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej, usług niecentrowanych oraz tereny produkcji, składów i magazynów;
20. **UKS** – tereny usług komunikacji samochodowej;
21. **P** – tereny produkcji, składów, magazynów wielkopowierzchniowych;
22. **R₁** – tereny upraw rolnych z dopuszczeniem realizacji zabudowy siedliskowej;
23. **R₂** – tereny upraw rolnych bez prawa realizacji zabudowy;
24. **ZL** – tereny leśne;
25. **WS** – teren wód powierzchniowych;
26. **ZN** – tereny zieleni naturalnej chronionej;
27. **ZN_p** – tereny parowów i skarp z zielenią naturalną;
28. **ZP** – teren zieleni urządzonej;
29. **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;
30. **ZP/U** – teren zabytkowego Fortu I Zakroczym – obiektu sztuki obronnej;
31. **ZP/ZC** – teren nieczynnego cmentarza żydowskiego i zieleni urządzonej;
32. **ZC** – teren cmentarza katolickiego;
33. **ZD** – teren ogrodów działkowych;
34. **O/US** – teren istniejącego wysypiska śmieci z docelowym przeznaczeniem na teren sportu i rekreacji;
35. **O/ZP** – teren istniejącego wysypiska śmieci z docelowym przeznaczeniem na teren zieleni urządzonej;
36. **K** – teren oczyszczalni ścieków;
37. **W** – tereny ujęcia wody;
38. **T** – teren telekomunikacji;
39. **KD** – tereny komunikacji;
40. Innych funkcji zgodnych z ustaleniami szczegółowymi Planu.

§8

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§9

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający:

- uwarunkowania środowiskowe terenu,
- uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położenia części obszaru w:
 - granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - w rezerwacie przyrody „Zakole Zakroczymskie”,
 - w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000,
- uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z:
 - występowania w południowej części obszaru Planu, skarpy wiślanej i parowów,
 - bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Wisły,
 - sąsiedztwa projektowanego Lotniska „Modlin”,
 - przebiegu, w środkowej części obszaru Planu, drogi krajowej nr 7 (klasy S) Warszawa – Gdańsk,
 - planowanej, w środkowej części obszaru Planu, zmiany przebiegu drogi krajowej nr 62 (klasy G) Wyszogród – Wyszaków;
- uwarunkowania kulturowe wynikające z zabytkowego charakteru miasta.

§10

Plan ustala:

1. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru Planu w sposób chroniący istniejące walory krajobrazowo-przyrodnicze i historyczne obszaru oraz istniejące powiązania przyrodnicze lokalne i ponadlokalne;
2. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z funkcjami mieszkalnymi, rekreacyjnymi, rolniczymi i turystycznymi oraz zasady ich zagospodarowania;
3. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z usługami, aktywnością gospodarczą, funkcjami przemysłowymi, składami oraz zasady ich zagospodarowania;

4. Zasadę zagospodarowania terenów ze znacznym udziałem zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
5. Ochronę terenów lasów (ZL), skarp i parowów (ZNp) oraz zieleni naturalnej (ZN);
6. Ochronę rezerwatu przyrody „Zakole Zakroczymskie” zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998r. Nr 166 poz. 1224).

§11

Część obszaru Planu, wyznaczona na rysunku Planu wyróżnionym symbolem, a położona na tarasie zalewowym do poziomu 76m n.p.m. znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia zalaniem przez katastroficzne wody powodziowe tzw. „woda stuletnia” o prawdopodobieństwie Q1%.

Wszelkie decyzje inwestorów odnośnie różnych form zagospodarowania na wyróżnionym obszarze muszą być podejmowane ze świadomością powyższego zagrożenia.

W związku z w/w zagrożeniem Plan dopuszcza i postuluje podjęcie działań studialnych, projektowych oraz inwestycyjnych w celu wyeliminowania powyższego zagrożenia dla części najbardziej zagrożonych obszarów Miasta Zakroczymia.

W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów Plan dopuszcza działania organizacyjne i inwestycyjne mające na celu minimalizację zagrożeń.

Wszelkie działania na etapie poprzedzającym prace projektowe i inwestycyjne planowane w granicach występowania „wody stuletniej” wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

§12

1. Plan ustala objęcie obszaru w terenach wyznaczonych pod realizację zabudowy mieszkalnej, usługowej i rolniczej zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Do czasu realizacji zorganizowanego zaopatrzenia w wodę Plan dopuszcza wykorzystywanie lokalnych źródeł wody np. studni własnych lub zbiorowych realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Plan ustala docelowe objęcie obszaru zasięgiem kanalizacji sanitarnej i zorganizowanego zaopatrzenia w gaz, po budowie i sukcesywnej rozbudowie w/w sieci na obszarze Gminy.
3. Plan preferuje ogrzewanie pomieszczeń w oparciu o własne źródła ciepła takie jak gaz płynny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Nie dopuszcza się stosowania stałych źródeł ciepła takich jak: węgiel, koks w nowych budynkach. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem.

§13

Plan ustala generalną zasadę dopuszczania do adaptacji lub modernizacji tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§14

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 42 z 14.02.2007r., poz. 870), część obszaru objętego Planem znajduje się w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenach oznaczonych wyróżnionym symbolem na rysunku Planu obowiązują ustalenia w/w Rozporządzeń.
2. Zgodnie z dyrektywą europejską tzw. Dyrektywą Ptasią (Dyrektywa Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków) południowa część obszaru Planu znajduje się w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 (obszar PLB 140004 „Dolina Środkowej Wisły”). Na terenie oznaczonym wyróżnionym symbolem na rysunku Planu obowiązują ustalenia Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880). Wszelkie prowadzone działania w obszarze Natura 2000 nie mogą wpłynąć negatywnie na siedliska i gatunki ptaków w tym obszarze.

3. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998r., Nr 166, poz. 1224) obszar położony w granicach administracyjnych miasta Zakroczym, został uznany za rezerwat przyrody „Zakole Zakroczymskie”. Na terenie oznaczonym wyróżnionym symbolem na rysunku Planu obowiązują ustalenia w/w Rozporządzenia. Wszelkie prowadzone działania w obszarze rezerwatu przyrody nie mogą wpłynąć negatywnie na przyrodę w tym obszarze.

§15

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych poprzez:

- ochronę istniejącego rezerwatu przyrody „Zakole Zakroczymskie”,
- ochronę terenów zieleni naturalnej flory i fauny na obszarach objętych Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000,
- ochronę terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- ochronę i zachowanie występujących na obszarze Planu lasów, zadrzewień, ciągów zieleni w szczególności w obszarach parowów oraz wzdłuż dolnego tarasu skarpy,
- ochronę terenów użytków zielonych i terenów rolniczych, wyłączonych z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia, stanowiących istotne korytarze ekologiczne,
- ochronę i zachowanie występujących na obszarze Planu parowów i skarpy wiślanej,
- ochronę terenu Wisły,
- uwzględnienie konieczności budowy przejść dla zwierząt lub innych środków umożliwiających swobodne przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt wzdłuż ich szlaków migracyjnych przy budowie, rozbudowie, przebudowie lub modernizacji inwestycji liniowych (w tym ciągów komunikacyjnych).

§16

Plan postuluje maksymalną ochronę grup oraz ciągów drzew i krzewów na terenach przydrożnych i prywatnych nieruchomości, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych oraz zespołów o walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Plan nakazuje szczególną ochronę drzew, wskazanych do bezwzględного zachowania, oznaczonych na rysunku Planu.

§17

1. Plan nakazuje ochronę pomników przyrody:
 - 1) Dąb szypułkowy – Nr 542 pomnika przyrody (Duchowizna) – teren 13–MN/ML;
 - 2) Dąb szypułkowy – Nr 930 pomnika przyrody (Duchowizna, teren prywatny) – teren 28–R₁;
 - 3) Dąb szypułkowy – Nr 543 pomnika przyrody (teren Urzędu Gminy Zakroczym) – teren 130–U;
 - 4) Dąb szypułkowy (2 szt.) – Nr 1000 pomnika przyrody (ul. Gałachy, teren prywatny, na skarpie wiślanej) – teren 216–MN/RM;
2. Plan nakłada obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich działań inwestycyjnych planowanych na terenie oraz na działce ewidencyjnej, na której występuje pomnik przyrody oraz na działkach sąsiednich w rejonie pomnika przyrody.

§18

Plan nakazuje priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

§19

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.

§20

Plan ustala potrzebę przekształcenia części obszaru Planu na cele nierolnicze w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu o charakterze leśnym i o charakterze parkowym, z wprowadzeniem niezbędnej zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§21

Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki w zależności od położenia terenu w obszarze Planu i określa ją w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów.

§22

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej w różnych formach i gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu w formach:

- zieleni przydomowej,
- zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym,
- zieleni izolacyjnej.

Plan zleca eliminację uciążliwych gatunków roślin obcych rodzimej przyrodzie.

§23

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan nakazuje podłączenie wszystkich obiektów z terenów przewidzianych do urbanizacji do sieci gminnych – kanalizacyjnej i wodociągowej po ich realizacji.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§24

Plan postuluje szerokie rozpropagowanie i zapoznanie ogółu społeczeństwa, w szczególności inwestorów oraz projektantów zajmujących się inwestycjami na terenie Miasta Zakroczym, z publikacjami na temat Zakroczymia w szczególności z artykułem autorstwa Tadeusza Zagrodzkiego „Historyczny układ urbanistyczny Zakroczymia” opublikowanym w Roczniku Humanistycznym Historia Sztuki – Lublin 1981 Tom XXIX zeszyt 4 wydany przez Towarzystwo Naukowe Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego oraz publikacjami autorstwa Kazimierza Szczrbatko „Zakroczym 940 lat” i „Sesja naukowa 940 lat Zakroczymia”.

§25

Plan ustala ochronę układu urbanistycznego i struktury przestrzennej miasta średniowiecznego oraz nowożytnego, dawnej sieci ulic, parcelacji, dominant. W celu podkreślenia historycznego założenia przestrzennego należy utrzymać linie zabudowy i podziały parcelacyjne, odtworzyć mieszkalno-usługowy charakter pierzei rynkowych. Charakter i gabaryty nowej zabudowy powinny podkreślać historyczną ekspozycję miasta z jego dominantami.

§26

Plan postuluje wykonanie dla w/w terenów opracowań szczegółowych planistycznych ewentualnie koncepcyjno-studialnych określających szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania przy zachowaniu walorów historycznych i przyrodniczych terenów:

- Fortu I Zakroczym,
- Prochowni,
- Czubajki – wzgórze dawnego grodu i podgrodzia,
- Parowy Warszawskiej, Starostwa i Parowy Okulnej,
- „Rynku Zielonego”

§27

Plan ustala poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe Planu ochronę obiektów, miejsc, układu przestrzennego stanowiących podstawowe elementy historycznego rozplanowania miasta:

- wzgórze dawnego grodu i podgrodzia tzw. „Czubajka”,
- wzgórze kościoła parafialnego z istniejącą zabudową i dojściem,
- układ miasta średniowiecznego po lokacji wraz z rynkiem, siecią ulic i parcelacją,
- układ ulic historycznego Nowego Miasta z „Rynkiem Zielonym”,
- zespół klasztorny,
- dawny zamek starościński,
- dawny port przeładunkowy i dawna przeprawa,
- Fort I cytadeli modlińskiej z lat 1878-80,
- Prochownia,
- historyczny układ traktów oraz dróg wychodzących z miasta,

- skala zabudowy, sylwetka miasta (panorama).

Plan ustala ochronę historyczną, tradycyjnego nazewnictwa poszczególnych obiektów lub miejsc położonych na obszarze Planu.

§28

Na obszarze Planu znajdują się objęte ochroną prawną:

- stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami AZP 52-62/4-11, 13, 17 i 52-63/1 będące pozostałościami osad i śladami osadnictwa z epoki kamienia, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności, datowanymi od III tys. p.n.e. do XVIIw. n.e. Znajdują się tu również nawarstwienia kulturowe i relikty zabudowy, związane z historycznym osadnictwem miasta Zakroczymia, datowane od XVw,
- grodzisko z XI-XIIIw. wraz z przylegającym do niego podgrodziem, oznaczone numerem AZP 52-62/12.

§29

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew.

AZP 52-62/4-13, 17 i 52-63/1 oraz nawarstwienia kulturowe i relikty zabudowy miejskiej), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku Planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 52-62a, 52-62b, 52-62/4, 52-62/5, 52-62/6, 52-62/7, 52-62/10, 52-62/12, 52-63/1.

1. Na obszarze strefy 52-62/12 Plan ustala:

Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, prowadzenia robót budowlanych, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód, a także prowadzenia innych działań naruszających istniejący stan zabytku, z wyjątkiem badań archeologicznych oraz inwestycyjnych, prowadzonych za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Na obszarze stref 52-62a, 52-62b, 52-62/4, 52-62/5, 52-62/6, 52-62/7, 52-62/10, 52-63/1 Plan ustala:

- 1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniu właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich Planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) Obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji:
 - a) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§30

Na obszarze Planu znajdują się następujące obiekty objęte ochroną prawną:

1. Fort I Zakroczym (1878-80; 1912-14) – Nr A-34, 00-01-24 – teren 244-ZP/U;
2. Piwnice gotyckie tzw. zamku – wpisane do ewidencji – teren 166-R₁;
3. Prochownia I i II – wpisana do ewidencji – teren 205-ZP/US;
4. Zespół klasztorny ul. Ojca H. Koźmińskiego 32 – teren 135-UK:
 - Kościół św. Wawrzyńca (1757, 1854, 1957) – nr rej 1121/140,
 - Klasztor o.o. Kapucynów (1757, 1854, 1957) – nr rej 1121/140,
 - Bramki przy kościele (I pów. XIXw.) – wpisane do ewidencji;
5. Cmentarz (ul. Ojca H. Koźmińskiego) – nr rej. 1469 – teren 136-ZC;
6. Wzgórze kościoła parafialnego (Rynek) – teren 111-UK:
 - Kościół Podwyższenia Krzyża Św. (I pów. XVIw., 1609) – nr rej. 1122/144,
 - Brama przy kościele (1926) – wpisana do ewidencji,
7. Budynki:
 - ul. Warszawska 7 (dawny budynek Hipoteki) – wpisany do ewidencji – teren 130-U,
 - ul. Warszawska 18, 20 – wpisane do ewidencji – teren 128-MN_i,
 - ul. Klasztorna, w przeszłości okresowo posiadająca nazwę Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej 13 – teren 139-MN/RM,

- ul. Klasztorna, w przeszłości okresowo posiadająca nazwę Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej 14 – teren 144–MN/RM,
 - ul. Ojca H. Koźmińskiego 41 (budynek i oficyna) – wpisane do ewidencji – teren 93–MN;
8. Parki i ogrody:
- zadrzewienie wokół kościoła p.w. św. Wawrzyńca – nr rej. 144, 1121/140 – teren 135–UK,
 - zadrzewienie wokół kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Św. – nr rej. 145, 1122/144 – teren 112–ZN_P,
 - ul. Gałachy 14 – wpisane do ewidencji – teren 190–UT/ML.

§31

1. Na obszarze Planu znajdują się obiekty i miejsca o wartościach kulturowych nie objęte prawną ochroną:

- 1) 2 miejsca pamięci narodowej upamiętnione monumentami:

- Latarnia – Pomnik ku czci powstańców z roku 1863 na Rynku – teren 117KDP,
- Pomnik – „Symbol zwycięstwa życia nad śmiercią” w Forcie Nr I – teren 244–ZP/U;

- 2) 15 kapliczek – miejsc kultu religijnego:

- krzyż przy drodze do „Uroczyska”, obręb 02-18, działka nr ew. 6/7 (10–ZL),
- ul. Duchowizna, obręb 02-17, działka nr ew. 39/1 (17–RM/MN),
- ul. Duchowizna, obręb 02-17, działka nr ew. 3 (19–RM/MN),
- przy parowie, obręb 01-09, działka nr ew. 16 (39–R₂),
- ul. Parowa Płocka, obręb 01-09, działka nr ew. 66 (71–MN_P),
- róg Parowy Okólnej i Parowy Płockiej, obręb 01-08, działka nr ew. 78 (76–MN_P),
- ul. Klasztorna, obręb 01-02, działka nr ew. 4/3 (139–MN/RM),
- ul. Warszawska, obręb 01-04, działka nr ew. 9 (182–RM/MN),
- ul. Utrata, obręb 02-15, działka nr ew. 40/1 (221–MN),
- róg ul. Płońskiej i ul. Duchowizna, obręb 01-09, działka nr ew. 7 (269–RM/MN),
- ul. Ostrzykowizna, obręb 02-06, działka nr ew. 3/2 (286–UW),
- ul. Pieczoługi, obręb 02-02, działka nr ew. 41 (301–RM/MN),
- obręb 02-02, działka nr ew. 291 (302–RM/MN),
- ul. Kpt. T. Doranta, obręb 02-03, działka nr ew. 37/2 (322–RM/MN/UW),
- ul. Odpadki, obręb 02-04, działka nr ew. 9 (327–UW/P),

Plan dopuszcza przestawienie kapliczek w głąb terenu w przypadku poszerzenia ciągów komunikacyjnych lub uzbrajania terenu.

Plan ustala szczególną ochronę tych miejsc oraz postuluje zapewnienie dostępu w celach turystycznych i sprawowania kultu. Sposób zagospodarowania rejonu miejsc pamięci i kultu winien uwzględniać ich ochronę, ewentualną odnowę z uwzględnieniem wartości historycznych i plastycznych oraz prawidłową ekspozycję tych miejsc;

- 3) Teren nieczynnego dawnego cmentarza żydowskiego;

- 4) Ślady historycznych dróg w przebiegach istniejących dróg i w układach parcelacyjnych:

- fragment dawnej brukowanej drogi forteczonej – oznaczonej na rysunku Planu symbolem 8KDL,
- droga na Wyszogród,
- droga na Serock,
- droga na Płock.

§32

Na obszarze Planu znajduje się teren Rynku Staromiejskiego oznaczony symbolem 117KDP.

1. Plan ustala dla Rynku, terenu wydzielonego z układu ulic, oznaczonego na rysunku Planu symbolem 117KDP następujące przeznaczenie funkcjonalne:

- 1) Reprezentacyjny, historyczny, główny plac miasta ze zlokalizowanym przy nim ratuszem, z charakterystycznym zachowanym nastrojem placu wybrukowanego kamieniem polnym, z zabytkowym pomnikiem „Latarnia” pośrodku, miejscem tradycyjnych, patriotycznych manifestacji;
- 2) Plac – „salon” miasta ze zlokalizowanymi atrakcyjnymi programami przy Rynku: gastronomia-restauracje, kawiarnie z ogródkami na chodniku (w nowych pierzejach zabudowy) ratusz, ewentualnie bank, sklepy, kościół, ewentualny obiekt hotelowo-

- pensjonatowy, przebudowana przychodnia zdrowia itp., plac z możliwością spacerowania wokół rynku, siedzenia na ławkach itp.;
- 3) Plac reprezentacyjny (śluby) – podjazd do kościoła, postój samochodowy, okazjonalne parkowanie;
 - 4) Plac handlowo-targowy zwyczajowo zlokalizowany we wschodniej części rynku;
 - 5) Plac przez który przebiega główny ruch na podskarpie;
 2. Plan ustala ochronę historycznego zabytkowego Rynku:
 - 1) Układu przestrzennego, niezabudowanego placu o historycznym układzie dochodzących do Rynku ulic;
 - 2) Historycznych skrótowych ciągów przez Rynek;
 - 3) Objętą ochroną konserwatorską zabytkową bramą kościelną oraz pomnik „Latarnia”;
 - 4) Postulat zachowania charakteru Rynku ukształtowanego z naturalnym spadkiem z posadzką z drobnych elementów (pożądane zachowanie dominujących powierzchni historycznego bruku);
 3. Plan nakazuje kształtowanie przestrzeni Rynku – posadzki w relacji z kształtowaniem poszczególnych pierzei Rynku dla których zasady kształtowania zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów przyległych do Rynku;
 4. Plan postuluje wykonanie opracowania szczegółowego planistycznego lub studialno – koncepcyjnego, którego przedmiotem winno być kształtowanie poszczególnych pierzei Rynku w relacji z kształtowaniem posadzki Rynku;
 5. Plan ustala obowiązek uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków zamierzeń inwestycyjnych, w tym również związanych z przebudową posadzki Rynku placu;
 6. Plan zakazuje realizacji na terenie placu trwałych obiektów kubaturowych (budynków);
 7. Plan ustala obowiązek likwidacji na Rynku istniejącego nieczynnego obiektu ujęcia wód;
 8. Plan nakazuje zachowanie istniejącego na Rynku zabytkowego pomnika „Latarni” w istniejącej lokalizacji. Plan dopuszcza przebudowę pomnika (cokół, itp.);
 9. Plan postuluje uporządkowanie przestrzeni Rynku:
 - posadzki,
 - chodników,
 - ciągów komunikacyjnych,
 - zieleni,
 - małej architektury (lampy, śmietniki, ewentualnie ławki),
 - infrastruktury (odwodnienie, ogólnomiejska kanalizacja, oświetlenie, system prowadzenia mediów).

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§33

1. Plan ustala, że nadrzędnym celem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zakroczym jest ochrona wszelkich walorów obszaru oraz kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia Planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy.
3. Ustalenia Planu regulują zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru Planu i określają warunki działań inwestycyjnych.

§34

1. Plan ustala linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne,
 - obowiązujące,
 określone na rysunku Planu i w ustaleniach szczegółowych dla terenów i nakazuje sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku Planu lub w tekście Planu liniami zabudowy.
2. O ile na rysunku Planu i w tekście Planu nie ustalono linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy [lokalizacja budynku na działce w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki), jednak minimum 6m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego].

3. Dla terenów położonych przy drogach prowadzonych w parowach Plan ustala linię zabudowy na minimum 1,5m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki).

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§35

1. Plan dopuszcza lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg obiektów małej architektury w formie wyposażenia dróg, ulic, informacyjnych znaków drogowych, znaków miejskiego systemu informacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej bez nośników reklamowych i innych agresywnych tablic i znaków pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi i akceptacji Urzędu Gminy Zakroczym z zachowaniem obowiązującego trybu prawnego.
2. Plan ustala zakaz lokalizowania znaków miejskiego systemu informacji:
 - na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu korony,
 - na obiektach wyposażenia ulic np. latarniach,
 - na obiektach zabytkowych,
 - na obiektach dóbr kultury np. kapliczkach,
 - na budynkach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - w miejscach przesłaniających obiekty zabytkowe.
3. Na terenach funkcjonalnych przewidzianych do zainwestowania Plan dopuszcza lokalizowanie reklam przy zachowaniu poniższych zasad:
 - 1) Zakaz lokalizacji reklam:
 - na ogrodzeniach, płotach,
 - na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu korony,
 - na obiektach zabytkowych,
 - na obiektach dóbr kultury np. kapliczkach,
 - na budynkach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - w miejscach przesłaniających obiekty zabytkowe;
 - 2) Maksymalna dopuszczalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych – 3,0m².
4. Na terenach przyległych do tras komunikacyjnych przewidzianych pod funkcje aktywności gospodarczej nieprzemysłowej, usług niecentrotwórczych oraz produkcji, składów i magazynów (oznaczone na rysunku Planu symbolami UW/P i P) Plan dopuszcza lokalizowanie reklam przy zachowaniu poniższych zasad:
 - zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach, płotach,
 - powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych umieszczonych na nośnikach reklamowych – max 5,0m²,
 - powierzchnia reklam zlokalizowanych na obiektach kubaturowych nie przekraczająca powierzchni ścian zewnętrznych obiektów, na których się znajduje.
5. Na terenach rolnych Plan nie dopuszcza lokalizowania wolnostojących reklam z wyjątkiem lokalizacji tablic informacyjnych i reklam związanych z promocją walorów miasta i rejonu zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg 1KDG, 2KDG i 3KDG na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych Planu. Lokalizacja i forma reklam umieszczonych w obszarze Planu wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Zakroczym.

§36

Plan ustala zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjnych:

1. W granicach obszaru chronionego krajobrazu, wzdłuż drogi krajowej Nr 7 (1KDG) oraz na terenach rolnych 228–R₁ i 234–R₂, dopuszcza się lokalizację reklam i innych znaków informacyjnych, pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
2. Na terenach dróg oznaczonych symbolem KDG i KDZ dopuszcza się lokalizację reklam i innych znaków informacyjnych pod warunkiem nie stwarzania ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym, po uzyskaniu stosowniej zgody od zarządzającego drogą i od Urzędu Gminy Zakroczym;
3. Na terenach pozostałych dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
4. Dopuszcza się tablice informacyjne na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dotyczące działalności prowadzonej na tych terenach.

§37

Plan nakłada na inwestorów i zarządcę drogi obowiązek starannego i estetycznego urządzenia terenu, a na obszarach przyrodniczo chronionych obowiązek maksymalnego ograniczenia (do niezbędnej) infrastruktury towarzyszącej drodze, tj. regulującej ruch, informacyjnej, oświetlenia bez nośników reklamowych itp. agresywnych tablic i znaków.

§38

1. Plan ustala następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) Linia ogrodzenia nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej;
 - 2) Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
 - 3) Ogrodzenie od strony frontowej winno być rozwiązywane w sposób uwzględniający następujące warunki:
 - maksymalna wysokość 1,8m od poziomu terenu z zakazem wykończenia, zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.),
 - maksymalna wysokość cokołu 60cm od poziomu terenu,
 - cokoły wyższe niż 10cm na terenach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, należy zaopatrzyć w otwory dla zapewnienia swobodnej migracji małych zwierząt,
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 50% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,
 - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, wynikających z uwarunkowań konserwatorskich lub gdy występuje rzeczywista uciążliwość ze strony układu komunikacyjnego lub innych źródeł uciążliwości, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji Urzędu Gminy Zakroczym koncepcji ogrodzenia, a w terenach objętych ochroną konserwatorską ponadto do akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 4) Ogrodzenie między nieruchomościami winno być rozwiązywane w sposób uwzględniający następujące warunki:
 - stosowanie ogrodzeń ażurowych o parametrach określonych dla ogrodzeń frontowych,
 - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, gdy następuje kolizja funkcji i sposobu użytkowania, przy maksymalnym uwzględnieniu powyższych zasad, a w szczególności zapewnienia swobody migracji małych zwierząt, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji Urzędu Gminy Zakroczym koncepcji ogrodzenia;
 - 5) Ogrodzenie od strony parowów oraz skarpy wiślanej winno być rozwiązywane w sposób uwzględniający następujące warunki:
 - rozwiązywane w sposób nieograniczający widoczności i przepływu powietrza,
 - minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - dopuszczenie jedynie ogrodzenia nie tworzącego wyraźnej bariery przestrzennej;
2. Plan ustala realizację wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.
 3. Plan ustala obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu występującego w przestrzeniach publicznych, a przy projektowaniu i realizacji zamierzeń inwestycyjnych obowiązek wprowadzenia zieleni w przestrzeń publiczną z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich na obszarach objętych ochroną konserwatorską.

ROZDZIAŁ 8Ustalenia ogólne dotyczące stref ochronnych

§39

Plan ustala strefy ochronne od granic cmentarza:

1. 50m – z zakazem realizacji zabudowy mieszkaniowej;
2. 150m – z zakazem budowy ujęć wodnych.

§40

1. Dla obszarów położonych wzdłuż dróg o znaczeniu krajowym (istniejących, przewidzianych do utrzymania ich klasyfikacji oraz projektowanych) Plan wyznacza strefy prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych:
 - dla istniejącej drogi klasy S, oznaczonej na rysunku Planu symbolem 1KDG – po 80m w obie strony od osi drogi,
 - dla istniejącej i projektowanej drogi krajowej klasy G, oznaczonej na rysunku Planu symbolem 2KDG – po 60m w obie strony od osi drogi.
2. Zasięgi prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych obowiązują do czasu ewentualnego utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. W strefie prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych nie należy wprowadzać upraw konsumpcyjnych, a dla zabudowy mieszkaniowej Plan ustala obowiązek zastosowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz technicznych zapewniających warunki zamieszkiwania w standardach wymaganych przepisami szczególnymi.
4. Prognozowane ograniczenia użytkowania i zagospodarowania w w/w strefach mogą ulec zmianie w oparciu o szczegółowe badania uciążliwości, zastosowanie rozwiązań technicznych (np. ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej) lub w oparciu o ustalenia określone dla utworzonego obszaru ograniczonego użytkowania.
5. Wzdłuż odcinków dróg, na których uciążliwość komunikacyjna powoduje lub może powodować w przyszłości ponadnormatywne uciążliwości, Plan nakazuje zastosowanie rozwiązań technicznych (np. ekranów akustycznych) eliminujących ewentualną uciążliwość.
6. Plan postuluje wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach dróg oraz na terenach funkcjonalnych, wzdłuż granic z terenami komunikacyjnymi.

§41

Plan wyznacza tereny ujęć wody i stacji uzdatniania wody oraz wyznacza strefy ochrony bezpośredniej od studni głębinowych licząc 10m od zarysów obudów studni, z zakazem:

- rolniczego i ogrodniczego wykorzystania terenu,
- instalowania urządzeń sanitarnych i odprowadzania wód opadowych,
- stosowania nawozów sztucznych i naturalnych oraz środków ochrony roślin,
- składowania śmieci i odpadów.

§42

Dla terenów położonych w pasie nalotów Lotniska „Modlin” Plan określa ograniczenia wysokości zabudowy z uwzględnieniem wymagań Lotniska „Modlin”.

Dla wszystkich działań inwestycyjnych lub organizacyjnych dotyczących realizacji obiektów budowlanych na całym obszarze Planu takich jak: maszty łączności, obiekty reklamowe, konstrukcje elektrowni wiatrowych, maszty sygnalizacyjne, napowietrzne linie energetyczne, obiekty urządzeń technicznych itp., których wysokość przekracza określoną Planem dopuszczalną wysokość zabudowy – budynku, Plan ustala dla inwestorów lub organizatorów działań nakaz uzyskania zgody na zrealizowanie lub umieszczenie obiektu (również czasowego) od Urzędu Gminy Zakroczym i organu właściwego do uzgodnienia zagadnienia, obecnie Urzędu Lotnictwa Cywilnego; 00-848 Warszawa, ul. Żelazna 5.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia ogólne dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości

§43

Plan nie wyznacza na obszarze Planu terenów, na których zagospodarowanie winno być poprzedzone obowiązkowym scalaniem nieruchomości. Plan ustala zasady scalania nieruchomości w zależności od położenia w obszarze Planu:

1. Dopuszcza się na obszarze Planu jedynie scalania zgodne z ustaleniami Planu zmierzające do realizacji Planu;
2. Dopuszcza się i postuluje scalania nieruchomości:
 - 1) Zmierzające do powiększenia działek oraz do poprawy ich kształtu w celu umożliwienia prawidłowego ich zagospodarowania;
 - 2) W celu dokonania późniejszych podziałów na zasadach określonych w Planie;

- 3) W celu wydzielenia działek ewidencyjnych przeznaczonych w Planie na cele inne niż budowlane.

§44

Plan nie wyznacza na obszarze Planu terenów, na których podziały nieruchomości winny być poprzedzone obowiązkowym scalaniem. Plan ustala zasady podziału nieruchomości w zależności od położenia w obszarze Planu:

1. Dopuszcza się jedynie podziały niesprzeczne z ustaleniami Planu;
2. Dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości na działki na poszczególnych wyodrębnionych terenach pod warunkiem zachowania, dla wszystkich działek powstałych w wyniku podziału:
 - 1) Minimalnej powierzchni działki określonej dla danego terenu z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach 10% tolerancji powierzchniowej, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
 - 2) Wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, w tym również na działkach już zainwestowanych, oraz nieprzekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy;
 - 3) Zagospodarowania zgodnego z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych (Prawo Budowlane, Przepisy Sanitarne, warunki techniczne zabudowy itp.);
3. Dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działek ewidencyjnych przeznaczonych na cele inne niż budowlane (np. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej);
4. Dopuszcza się podziały nieruchomości w celu odtworzenia historycznego układu parcelacji średniowiecznego miasta lokacyjnego.

§45

1. Dla nowo tworzonych działek o powierzchni 3000m² i większej Plan ustala minimalną szerokość frontu działki na 20m.
2. Plan preferuje stosowanie szerokości frontu działki większej niż minimalna.
3. Dla nowo tworzonych działek Plan postuluje wyznaczenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszącego 90°.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia ogólne dotyczące zasad obsługi inżynieryjnej

§46

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę Plan ustala:
 - 1) Docelowe zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego terenów przeznaczonych na obszarze Planu pod realizację zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej;
 - 2) Dopuszczenie realizacji lokalnych ujęć wody pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i szczególnych, do czasu realizacji sieci wodociągowej miejskiej;
 - 3) Obowiązek zapewnienia na obszarze Planu wody na cele przeciwpożarowe.
2. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych Plan ustala:
 - 1) Docelowe objęcie siecią kanalizacji ogólnomiejskiej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Zakroczymiu, terenów przeznaczonych na obszarze Planu pod realizację zabudowy mieszkalnej, letniskowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej;
 - 2) Dopuszczenie rozbudowy terenu oczyszczalni ścieków;
 - 3) Dopuszczenie realizacji przydomowych, szczelnych szamb opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, na podstawie umów indywidualnych lub zbiorczych przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Urzędu Gminy Zakroczym, do czasu realizacji sieci kanalizacji ogólnomiejskiej, w rejonach pozbawionych tej sieci.
3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych Plan ustala:
 - 1) Odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo w teren;
 - 2) Utrzymanie i wykorzystanie naturalnego układu odwodnienia obszaru poprzez ochronę układu naturalnych parowów i istniejących rowów;
 - 3) Dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych, obowiązek określenia sposobu odprowadzania wód deszczowych wraz z oceną możliwości ich odbioru przez teren i ewentualne urządzenia przewidziane do ich odbioru;

- 4) Nakaz przeprowadzenia oceny skutków oddziaływania wód deszczowych w aspekcie ich wywoływania również poza obszarem zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) Dla inwestycji, które ze względu na ilość odprowadzanych wód deszczowych mogą wpłynąć na sposób użytkowania obszarów położonych poza terenem zamierzenia inwestycyjnego, wymóg przeprowadzenia w ramach projektów inwestycyjnych, bilansu wód opadowych i szczegółowego określenia sposobu ich odprowadzania gwarantującego nie pogorszenie warunków środowiskowych i warunków użytkowych obszarów położonych poza terenem zamierzenia inwestycyjnego;
- 6) Ze względu na istniejący na obszarze Planu naturalny system odprowadzania wód deszczowych przez ukształtowanie terenu, parowy, rowy zmiana ukształtowania terenu w ramach nieruchomości winna być analizowana w szerszym zakresie niż pojedyncza nieruchomość. Niedopuszczenie zmian, które pogarszają istniejące warunki odwodnienia i powodują zalewanie innych nieruchomości;
- 7) Wody deszczowe odprowadzane z naturalnych tras spływów w parowach i rowach w przypadku spływu ich z terenów zurbanizowanych, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników oczyszczone w osadnikach okresowo czyszczonych;
- 8) Dopuszczenie odprowadzania wód deszczowych poprzez system kanalizacji deszczowej realizowanej odcinkowo z systemem podczyszczania, z terenów, na których stopień zainwestowania lub warunki ukształtowania terenu uniemożliwiają naturalny spływ wód deszczowych;
- 9) Wody deszczowe z tras komunikacyjnych oraz z terenów najbardziej zurbanizowanych takich jak: Rynek, tereny centralne miasta, winny być przed odprowadzeniem do Wisły oczyszczone w osadnikach;
- 10) Dopuszczenie realizacji odcinkowej zakrytej kanalizacji deszczowej wynikającej z ukształtowania terenu oraz zakrytej kanalizacji deszczowej w wąwozach i parowach pod warunkiem uzgodnienia tego zamierzenia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
- 11) Postulat wykonania kanalizacji deszczowej ogólnomiejskiej.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz Plan ustala:
 - 1) Docelowe zaopatrzenie w gaz, w oparciu o sukcesywną budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń, terenów wyznaczonych w Planie pod realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, produkcyjnej;
 - 2) Zabezpieczenie w liniach rozgraniczających dróg tras dla gazociągów. Dopuszczenie prowadzenia gazociągu poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło Plan ustala:
 - 1) Źródła energii cieplnej dla celów grzewczych: źródła własne gazowe, energia elektryczna, olejowe opalane olejem niskosiarkowym oraz ekologicznie czyste odnawialne źródła energii;
 - 2) Zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi np. węgiel, koks;
 - 3) Dopuszczenie stosowania kominków opalanych paliwem stałym – drewnem przy zastosowaniu kominków wysokiej, proekologicznej sprawności.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną Plan ustala:
 - 1) Sukcesywną, dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych;
 - 2) Nakaz zabezpieczenia w ciągach drogowych pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego;
 - 3) Możliwość przebudowy istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu;
 - 4) Wykonanie nowobudowanych sieci energetycznych niskiego napięcia jako kablowych podziemnych lub kablowych napowietrznych (linie izolowane) w miarę potrzeby wynikających z charakteru zainwestowania i zadrzewienia.
7. W zakresie infrastruktury teleinformatycznej Plan ustala:
 - 1) Możliwość lokalizacji urządzeń związanych z infrastrukturą teleinformatyczną na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów o ochronie środowiska bez konieczności zmiany Planu z

uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Miasta i Lotniska „Modlin”.

§47

1. Plan ustala prowadzenie infrastruktury technicznej w dostosowaniu do projektowanego usytuowania jezdni w liniach rozgraniczających dróg, ulic.
2. Plan dopuszcza prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne, pod warunkiem uzyskania służebności terenu.
3. Dla budowli inżynierskich nie będących budynkami, a wyższych niż określona wysokość budynku dla terenu, takich jak: maszty antenowe, konstrukcje elektrowni wiatrowych, maszty sygnalizacyjne, linie i słupy wysokiego napięcia itp. Plan ustala na całości obszaru Planu obowiązek uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych z organem właściwym do uzgodnienia zagadnienia, obecnie Urzędem Lotnictwa Cywilnego; 00-848 Warszawa, ul. Żelazna 5.

§48

Plan dopuszcza:

1. Lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci w tym również dot. obsługi lotniska poza liniami rozgraniczającymi na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego Planu;
2. Adaptację istniejących na obszarze Planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia przez nie wymagań przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń Planu.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia ogólne w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej

§49

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Zakroczym regulują ogólnie obowiązujące przepisy prawa oraz Uchwały Rady Gminy Zakroczym oraz regulaminy, zarządzenia i instrukcje dotyczące w/w zagadnienia obowiązujące na obszarze Miasta Zakroczym.

§50

Plan nakazuje selektywny zbiór odpadów i surowców wtórnych w pojemnikach – urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, do zakładu przerobu i utylizacji na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Urzędu Gminy Zakroczym. Na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce, w zależności od specyfiki odpadów, na oznaczone pojemniki na poszczególne grupy odpadów:

- odpady wymieszane przeznaczone na wysypisko,
- surowce wtórne,
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych.

Plan zakazuje tworzenia oraz nakazuje likwidację wszelkich dzikich wysypisk śmieci.

§51

Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

§52

Plan ustala, że masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, w szczególności warstwy przypowierzchniowe humusu, winny być przesuwane i zagospodarowane w sposób zapewniający zachowanie ich wartości biologicznej.

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§53

1. Plan ustala dla dróg obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) Drogi publiczne główne:

- istniejąca droga Nr 7 (klasy S) Warszawa-Gdańsk – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KDG;
 - projektowana (częściowo istniejąca) droga Nr 62 (klasy G) Wyszogród-Wyszków – oznaczona na rysunku Planu symbolem 2KDG;
- 2) Drogi publiczne zbiorcze:
- istniejąca droga Zakroczym-Płock (ul. Byłych Więźniów Twierdzy Zakroczymskiej, ul. Płońska) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 3KDZ;
 - istniejąca droga z Zakroczymia na północ (ul. Kpt. Doranta) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 4KDZ;
 - istniejąca droga Zakroczym-Nowy Dwór Mazowiecki (ul. Warszawska, ul. Gałachy, ul. Utrata) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 5KDZ;
 - istniejąca droga od drogi na Płock do ul. Warszawskiej (ul. O.H. Koźmińskiego) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 6KDZ;
- 3) Drogi publiczne lokalne:
- istniejąca droga w północnej części opracowania ze wschodu na zachód (ul. Pieczoługi, ul. Odpadki) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 7KDL;
 - istniejąca droga w zachodniej części opracowania (historyczna aleja z brukiem i szpalerami drzew) w części południowej projektowana – oznaczona na rysunku Planu symbolem 8KDL;
 - istniejąca droga z Zakroczymia do Płocka (ul. Płońska) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 9KDL;
 - istniejąca droga wzdłuż zachodniej granicy opracowania – oznaczona na rysunku Planu symbolem 10KDL;
 - istniejąca droga (ul. Duchowizna) w zachodniej części opracowania – oznaczona na rysunku Planu symbolem 11KDL;
 - istniejąca droga (ul. Duchowizna, ul. Parowa Płocka) od drogi 11KDL do placu przy oczyszczalni 118KDP – oznaczona na rysunku Planu symbolem 12KDL;
 - istniejąca droga od ul. O.H. Koźmińskiego, przez Rynek do dołu skarpy – oznaczona na rysunku Planu symbolem 13KDL;
 - projektowana droga wzdłuż południowej granicy lotniska „Modlin” – oznaczona na rysunku Planu symbolem 14KDL;
 - istniejąca droga do poszerzenia i połączenia nad drogą 1KDG (od drogi 3KDZ do drogi 14KDL) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 15KDL;
 - istniejąca droga do poszerzenia od drogi 3KDZ do drogi 5KDZ (ul. Gałachy) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 16KDL;
- 4) Drogi publiczne dojazdowe :
- oznaczone na rysunku Planu symbolami 17KDD ÷ 80KDD;
- 5) Drogi ogólnodostępne wewnętrzne:
- oznaczone na rysunku Planu symbolami 81KDW ÷ 116KDW;
- Plan dopuszcza przekształcenie dróg wewnętrznych ogólnodostępnych na drogi publiczne;
- 6) Projektowane place miejskie:
- Rynek średniowiecznego miasta historycznego – oznaczony na rysunku Planu symbolem 117KDP;
 - Plac przy oczyszczalni – oznaczony na rysunku Planu symbolem 118KDP;
 - Plac u podnóża ul. Rybackiej – oznaczony na rysunku Planu symbolem 119KDP;
- 7) Węzły komunikacyjne:
- projektowane węzły komunikacyjne zjazdów z drogi 4KDZ na drogi lokalne i dojazdowe – oznaczone na rysunku Planu symbolami 261–KDK i 314–KDK.
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg 1KDG, 2KDG, 3KDZ, 4KDZ i 5KDZ.
3. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi i szerokości dróg wyznaczonych na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi (w granicach dokładności Planu).
4. Plan dopuszcza dostosowanie przebiegu dróg publicznych i wewnętrznych do istniejącego zainwestowania w oparciu o projekty realizacyjne pod warunkiem zachowania generalnej zasady przebiegu i z zachowaniem odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z

jej cech funkcjonalnych oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Na terenach dróg przewiduje się sytuowanie sieci miejskiej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci na terenie drogi, dopuszcza się prowadzenia sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.
6. W przypadku potrzeby utworzenia dodatkowych dróg dojazdowych nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10m (wyjątkowo 8m) i umożliwiającą ułożenie docelowych urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się utworzenie ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu o szerokości 6m dla obsługi maksimum 4 działek w zabudowie jednorodzinnej, pod warunkiem zapewnienia służebności na działkach przyległych do wydzielonej drogi dla poprowadzenia infrastruktury technicznej.
7. Drogi dojazdowe w parowach, na podskarpiu itp. winny być realizowane w oparciu o rozwiązania indywidualne, również nietypowe, uwzględniające jako nadrzędną wartość ochronę terenów chronionych parowów i skarp. Plan dopuszcza realizację ulic jednokierunkowych oraz rozwiązań indywidualnych np. z mijankami.
Rozwiązania projektowe tych dróg oraz proces inwestycyjny winny być prowadzone pod szeroko pojętym nadzorem Urzędu Gminy Zakroczym w celu zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru.
8. Plan ustala jako zasadę, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnym lokalizacji, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb z zastosowaniem wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rezydencjonalnej, letniskowej – 2 m.p./dom,
 - 2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1,5 m.p./mieszkanie,
 - 3) dla obiektów administracji – 2,5 m.p./100m² pow. użytkowej,
 - 4) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 m.p./100m² pow. użytkowej,
 - 5) dla pensjonatów – 2 m.p./10 łóżek,
 - 6) dla restauracji, kawiarni – 3 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
 - 7) dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 10 m.p./50 użytkowników jednocześnie,
 - 8) dla szkół podstawowych i przedszkoli – 3 m.p./10 zatrudnionych,
 - 9) dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 10) dla obiektów zdrowia – 1 m.p./100m² pow. użytkowej lub 2 m.p./gabinet.
9. Plan postuluje wprowadzenie zieleni izolacyjnej przydrożnej;

ROZDZIAŁ 13

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie średniowiecznego miasta historycznego – MN_H

§54

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie średniowiecznego miasta historycznego oznaczone na rysunku Planu symbolami: **84–MN_H, 85–MN_H, 86–MN_H, 88–MN_H, 97–MN_H, 98–MN_H, 100–MN_H, 101–MN_H, 119–MN_H, 122–MN_H.**

§55

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN_H** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe nieuciążliwe;
4. Obowiązek uzgadniania zamierzenia inwestycyjnego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na położenie w obrębie strefy konserwatorskiej 52-62a;
5. Obowiązek uwzględnienia historycznego układu parcelacji działek, skali zabudowy ze względu na położenie w granicach historycznego miasta średniowiecznego;
6. Sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym wzdłuż obowiązującej linii zabudowy:
 - 1) Dla terenów 97–MN_H, 98–MN_H, 100–MN_H i 122–MN_H – na linii rozgraniczającej terenu w celu tworzenia pierzejowego układu w nawiązaniu do istniejących historycznych pierzei;

- 2) Dla terenu 85–MN_H – wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej przez budynek położony najbliżej ulicy;
- 3) Dla terenów 86–MN_H i 101–MN_H w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy odsuniętej od linii rozgraniczającej drogi;
7. Uzupełnienie pierzei ul. O.H. Koźmińskiego estetycznym ogrodzeniem oraz elementami małej architektury w celu utrzymania pierzejowego charakteru zabudowy;
8. Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
9. Możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. O.H. Koźmińskiego i wokół Rynku o gabarytach zabudowy jednorodzinnej – pierzejowej;
10. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 500m² z uwzględnieniem historycznego układu parcelacji;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 65% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,65 o ile ustalenia zawarte w §56 nie stanowią inaczej;
 - 3) Postulowane uzupełnienie pierzei ulic ogrodzeniem w formie pełnego muru, w przypadku obiektów zlokalizowanych nie w pierzei ulicy;
 - 4) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej z lokalizacją 1 budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym na wydzielonej działce;
 - 5) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem do terenu własnej działki;
 - 6) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 8) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający rewaloryzację przestrzenną i historyczną terenów w nawiązaniu do historycznego układu parcelacji, charakteru i skali zabudowy;
 - 9) Obowiązek realizacji we frontowej części działki obiektów o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym o wysokości 2 kondygnacji z realizacją dachów dwuspadowych z kalenicą równoległą do ulicy;
 - 10) Obowiązek realizacji obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tylnej części działki;
 - 11) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki lub w oparciu o miejsca parkingowe na Rynku;
 - 12) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 13) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
11. Warunki architektoniczne:
 - 1) Zasady kształtowania elewacji frontowej:
 - a) Dopuszczenie zróżnicowanej wysokości budynków w celu odzwierciedlenia historycznego podziału parcelacji (tektonika, rozrzeźbienie fasady), szczególnie w przypadku działek, których szerokość obejmuje kilka nieruchomości historycznego podziału parcelacyjnego;
 - b) Dachy dwuspadowe;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 15m (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe), o ile ustalenia zawarte w §56 nie stanowią inaczej;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 9m, o ile ustalenia zawarte w §56 nie stanowią inaczej;

- c) Maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku równa szerokości działki;
- d) Dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do ulicy i kącie nachylenia połaci 80% – 120%;
- e) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
- f) Kalenice równoległe do ulicy, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
- 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
- 12. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
- 13. Dla terenów oznaczonych symbolem MN_H obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 5 §24, §25, §28, §29, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49, §50, §51, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§56

Ustalenia §55 obowiązują dla wszystkich terenów MN_H, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 84–MN_H
 - 1) Obowiązek odsunięcia zabudowy na minimum 5m od granicy z terenem ZN_P;
2. Dla terenu 85–MN_H i 86–MN_H
 - 1) Maksymalną wysokość budynku – 8m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - 2) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - 3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
3. Dla terenu 88–MN_H
 - 1) Dopuszczenie podziału terenu na 4 działki, dwie z zabudową bliźniaczą z dostępem od drogi 55KDD (ul. Tylnej) i dwie z zabudową wolnostojącą;
 - 2) Maksymalną wysokość budynku – 8m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - 3) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - 5) Obowiązek odsunięcia zabudowy na minimum 5m od granicy z terenem ZN_P;
4. Dla terenu 97–MN_H
 - 1) Teren częściowo położony w granicach historycznego miasta średniowiecznego;
 - 2) Dopuszczenie adaptacji istniejących budynków wielorodzinnych z postulatem (od strony ul. O.H. Koźmińskiego) realizacji małej architektury, ewentualnie realizacji parterowego pawilonu na rogu ul. O.H. Koźmińskiego i ul. Kozianka jako kontynuacji pierzei w celu jej odtworzenia;
5. Dla terenu 98–MN_H
 - 1) Realizację zabudowy wg zasad określonych w Rozdziale 5 §32;
6. Dla terenu 100–MN_H
 - 1) Realizację zabudowy wg zasad określonych w Rozdziale 5 §32 z dopuszczeniem wymiany lub przebudowy istniejącego budynku;
 - 2) Maksymalną wysokość budynku – 8m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - 3) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
7. Dla terenu 101–MN_H
 - 1) Maksymalną wysokość budynku – 8m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - 2) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - 3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - 4) Obowiązek odsunięcia zabudowy na minimum 5m od granicy z terenem ZN_P;
8. Dla terenu 122–MN_H
 - 1) Realizację zabudowy wg zasad określonych w Rozdziale 5 §32;

- 2) Obowiązek odsunięcia zabudowy na minimum 5m od granicy z terenem ZN_P;

ROZDZIAŁ 14

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN_i

§57

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **35–MN_i**, **91–MN_i**, **102–MN_i**, **105–MN_i**, **108–MN_i**, **109–MN_i**, **110–MN_i**, **115–MN_i**, **116–MN_i**, **118–MN_i**, **128–MN_i**, **134–MN_i**.

§58

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN_i** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe nieuciążliwe;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 800m²;
 - 2) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem do terenu własnej działki;
 - 3) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 5) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 6) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek, o ile ustalenia zawarte w §59 nie stanowią inaczej:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,65;
 - 7) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 8) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 9) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 7m;
 - c) Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 80% – 120%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskuoku;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN_i obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20,

§21, §22, Rozdz. 5 §24, §25, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 pkt 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49, §50, §51, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§59

Ustalenia §58 obowiązują dla wszystkich terenów MN_i, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 35–MN_i
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 3) Dojazd od drogi publicznej 12KDL istniejącymi zjazdami;
2. Dla terenu 91–MN_i
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
3. Dla terenu 102–MN_i i 118–MN_i
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - 4) Możliwość grodzenia łącznie z terenem ZN_P, zgodnie ze stanem własności;
4. Dla terenu 105–MN_i
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 4) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie budynku wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 5) Możliwość grodzenia łącznie z terenem ZN_P, zgodnie ze stanem własności;
5. Dla terenu 108–MN_i, 109–MN_i, 110–MN_i, 115–MN_i i 116–MN_i
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Możliwość grodzenia łącznie z terenem ZN_P, zgodnie ze stanem własności;
6. Dla terenu 128–MN_i
 - 1) Docelową likwidację budynku produkcyjno-magazynowego wyeksponowanego nad skarpą parowu. Do czasu likwidacji Plan nakazuje podjęcie działań zmierzających do zastąpienia obiektu poprzez obsadzenie obiektu drzewami, roślinami zimozielonymi. Plan postuluje likwidację i przeniesienie zakładu z centrum miasta na tereny usługowe;
 - 2) Dopuszczenie realizacji zabudowy w formie zabudowy pierzejowej od ul. Warszawskiej (5KDZ);
 - 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
 - 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;

- b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
- c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 5) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
- 6) Obowiązek ochrony obiektów zabytkowych, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 7;
- 7. Dla terenu 134–MN_i
 - 1) Obowiązek realizacji zabudowy w formie zabudowy pierzejowej od ul. Koźmińskiego (6KDZ) zgodnie z linią rozgraniczającą;
 - 2) Dopuszczenie realizacji zabudowy w formie zabudowy pierzejowej od ul. Klasztornej (67KDD);
 - 3) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
 - 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

ROZDZIAŁ 15

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w parowach – MN_P

§60

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **48–MN_P, 53–MN_P, 59–MN_P, 61–MN_P, 62–MN_P, 63–MN_P, 64–MN_P, 65–MN_P, 66–MN_P, 67–MN_P, 71–MN_P, 74–MN_P, 75–MN_P, 76–MN_P, 78–MN_P, 80–MN_P, 82–MN_P, 92–MN_P, 104–MN_P, 107–MN_P, 117–MN_P, 120–MN_P, 124–MN_P, 126–MN_P, 148–MN_P, 149–MN_P, 150–MN_P, 151–MN_P, 159–MN_P, 160–MN_P, 162–MN_P, 163–MN_P, 169–MN_P, 170–MN_P.**

§61

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN_P** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże związane z istniejącą zabudową mieszkaniową;
3. Dążenie do sukcesywnej likwidacji zabudowy, w szczególności budynków nie odpowiadających wymogom przepisów szczególnych i odrębnych;
4. Postulat wykonania opracowania szczegółowego dla terenów położonych w Parowie Warszawskiej, Starostwie i Parowie Okólnej;
5. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Powstające w wyniku podziału działki o powierzchni zmniejszonej w stosunku do stanu istniejącego tracą swój budowlany charakter (z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z przeznaczenia fragmentu terenu na cele publiczne np. realizację dróg) ;
 - 2) Lokalizacja tylko jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 3) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną i od granicy z terenami ZN_P i ZP na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
 - 4) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszczenie jedynie remontów, wymiany lub przebudowy istniejących budynków pod warunkiem niepowiększania powierzchni zabudowy na działce;
 - 5) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Zakaz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się jedynie przebudowy i wymiany budynków niepowiększające powierzchnię zabudowy;
 - b) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - d) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

- 6) Nakaz uporządkowania terenu;
 - 7) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem do terenu własnej działki;
 - 8) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 9) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 10) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 11) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
6. Warunki architektoniczne:
- 1) Nakaz likwidacji wszelkich substandardowych i prowizorycznych budynków nieodpowiadających w szczególności przepisom szczególnym i odrębnym;
 - 2) Wymóg uzyskania pozytywnej opinii Urzędu Miasta Zakroczym (służb odpowiedzialnych za zagospodarowanie przestrzenne), przy ewentualnej przebudowie i wymianie zabudowy, przed przystąpieniem do prac projektowych i inwestycyjnych;
 - 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - 4) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 3m;
 - c) Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
7. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych oraz poprzez tereny parowów ZN_P ciągami pieszo-jezdnyymi i dojazdowymi;
8. Dla terenów oznaczonych symbolem MN_P obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 5 §24, §26, Rozdz. 6, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 3, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5. §62

Ustalenia §61 obowiązują dla wszystkich terenów MN_P, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 53–MN_P, 59–MN_P, 61–MN_P, 62–MN_P, 63–MN_P, 64–MN_P, 65–MN_P, 66–MN_P, 67–MN_P, 74–MN_P, 78–MN_P, 82–MN_P, 92–MN_P, 126–MN_P, 159–MN_P, 160–MN_P i 162–MN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
2. Dla terenu 71–MN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
3. Dla terenu 75–MN_P, 107–MN_P, 117–MN_P i 170–MN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
4. Dla terenu 76–MN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;

- 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
- 3) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału Rozdziale 5 §31 ust. 1 pkt 2;
5. Dla terenu 80–MN_P
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
6. Dla terenu 120–MN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Obowiązek zachowania ciągu pieszego;
7. Dla terenu 163–MN_P i 169–MN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;

ROZDZIAŁ 16

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełnienia lub przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MW/MN

§63

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełnienia lub przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **89–MW/MN, 90–MW/MN, 94–MW/MN, 133–MW/MN, 154–MW/MN.**

§64

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MW/MN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: garaże;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe nieuciążliwe;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 500m²;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 3) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 5) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 6) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 7) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 8) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

- 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 15m (3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 9m;
 - c) Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 80% – 120%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskuoku;
- 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
- 4) Program uzupełniający winien być realizowany w formie jednobryłowego obiektu łącznie z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się realizację wolnostojących warsztatów pracy w przypadkach wynikających z lokalnych uwarunkowań zagospodarowania lub wynikających z charakteru programu uzupełniającego;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem MW/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§65

Ustalenia §64 obowiązują dla wszystkich terenów MW/MN, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 89–MW/MN
 - 1) Dopuszczenie realizacji zabudowy szeregowej na działkach o powierzchni min 300m².
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 20m dla zabudowy wielorodzinnej i 10m dla zabudowy jednorodzinnej od krawędzi parowu;
2. Dla terenu 90–MW/MN
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 20m od krawędzi parowu;
 - 3) Możliwość utworzenia ciągu pieszego przy granicy z terenem 89–MW/MN;
3. Dla terenu 94–MW/MN
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Obowiązek realizacji zabudowy w formie zabudowy pierzejowej od ul. Koźmińskiego zgodnie z linią rozgraniczającą terenu, o maksymalnej wysokości 15m (2 kondygnacje + poddasze użytkowe);
 - 3) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
4. Dla terenu 133–MW/MN
 - 1) Dopuszczenie realizacji zabudowy szeregowej na działkach o powierzchni min 300m².
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
5. Dla terenu 154–MW/MN
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od krawędzi skarpy lub parowu;

ROZDZIAŁ 17**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN****§66**

Plan wyznacza tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **50–MN, 51–MN, 54–MN, 56–MN, 93–MN, 132–MN, 146–MN, 147–MN, 152–MN, 156–MN, 157–MN, 164–MN, 167–MN, 173–MN, 176–MN, 177–MN, 179–MN, 189–MN, 191–MN, 193–MN, 194–MN, 200–MN, 201–MN, 202–MN, 203–MN, 204–MN, 211–MN, 212–MN, 217–MN, 220–MN, 221–MN, 222–MN, 224–MN, 225–MN, 284–MN, 324–MN.**

§67

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, warsztaty pracy;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe nieuciążliwe;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 1500m², o ile ustalenia zawarte w §68 nie stanowią inaczej;
 - 2) Możliwość eksploatacji istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 3) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;
 - 4) Dopuszczenie adaptacji na działki istniejących nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 5) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 6) Następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek, o ile ustalenia szczegółowe w §68 nie stanowią inaczej:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - 7) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 8) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 9) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 10) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 11) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 12) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jednorodzinnej – jednomieszkaniowej w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 11m (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe) o ile ustalenia zawarte w §68 nie stanowią inaczej. Plan preferuje stosowanie zabudowy jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 7m o ile ustalenia zawarte w §68 nie stanowią inaczej;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% o ile ustalenia zawarte w §68 nie stanowią inaczej;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste,

- czerwonobrzęzowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
- e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków;
- 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
- Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
- 4) Program uzupełniający winien być realizowany w formie jednobryłowego obiektu łącznie z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się realizację wolnostojących warsztatów pracy w przypadkach wynikających z lokalnych uwarunkowań zagospodarowania lub wynikających z charakteru programu uzupełniającego;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.
- §68

Ustalenia §67 obowiązują dla wszystkich terenów MN, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

- Dla terenu 50–MN
 - Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - Możliwość zachowania istniejących na terenie (przy szkole) 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- Dla terenu 54–MN
 - Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - Dopuszczenie czasowego użytkowania terenu jako przedszkole;
 - Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - Obowiązek zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej);
 - Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - Maksymalną wysokość budynku – 9m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
 - Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
- Dla terenu 56–MN
 - Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
 - Obsługę komunikacyjną od strony ciągu pieszo-jezdnego;
- Dla terenu 93–MN
 - Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
 - Dopuszczenie realizacji zabudowy w formie zabudowy pierzejowej od ul. Koźmińskiego;

- 3) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
- 4) Obowiązek ochrony obiektu zabytkowego, wynikający z Rozdziału 5 §30 ust. 7;
5. Dla terenu 132–MN
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 800m²;
 - 2) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 3) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 4) Poprowadzenie ogólnodostępnego ciągu pieszego przy granicy z terenem 152–MN;
6. Dla terenu 146–MN
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 2) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
7. Dla terenu 147–MN
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 800m²;
 - 2) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
8. Dla terenu 152–MN
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 800m²;
9. Dla terenu 157–MN
 - 1) Dane dotyczące wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
10. Dla terenu 164–MN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - 3) Dane dotyczące wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - 4) Możliwość zagospodarowania łącznie z terenem 165–ZN_P, zgodnie z podziałem własnościowym;
11. Dla terenu 167–MN i 177–MN
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
12. Dla terenu 173–MN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - 3) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 4) Możliwość zagospodarowania łącznie z terenem 172–ZN_P, zgodnie z podziałem własnościowym;

13. Dla terenu 176–MN

- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
- 4) Możliwość zagospodarowania łącznie z terenem 175–ZN_P, zgodnie z podziałem własnościowym;

14. Dla terenu 179–MN i 194–MN

- 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu:
 - a) Obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - b) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;

15. Dla terenu 189–MN, 193–MN i 217–MN

- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;

16. Dla terenu 191–MN,

- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

17. Dla terenu 200–MN, 201–MN, 202–MN i 203–MN

- 1) Obowiązek minimalnego nachylenia połaci dachowych 30%;

18. Dla terenu 220–MN

- 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu:
 - a) Obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - b) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

19. Dla terenu 221–MN

- 1) Dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej na działkach o powierzchni 800m²;
- 2) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu:
 - a) Obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - b) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;

20. Dla terenu 222–MN

- 1) Dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej na działkach o powierzchni 800m²;
- 2) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
- 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;

21. Dla terenu 224–MN

- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
- 4) Postulat scalenia działek występujących na terenie i reparcelację z dostępnością nowotworzonych działek od drogi 107KDW;

22. Dla terenu 225–MN

- 1) Dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej na działkach o powierzchni 800m²;
- 2) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu:
 - a) Obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - b) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

23. Dla terenu 284–MN

- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

- 3) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;

24. Dla terenu 324–MN

- 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu:
 - a) Obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - b) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 2) Dopuszczenie zabudowy letniskowej przy zachowaniu ustaleń §67;
- 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 15m od linii lasu;

ROZDZIAŁ 18

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i zabudowy letniskowej – MN/ML

§69

Plan wyznacza tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **11–MN/ML, 13–MN/ML, 33–MN/ML, 34–MN/ML, 36–MN/ML, 230–MN/ML, 231–MN/ML, 233–MN/ML.**

§70

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN/ML** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe typu – rekreacja i turystyka;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnia nowotworzonych działek 1500², o ile ustalenia zawarte w §71 nie stanowią inaczej;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
 - 3) Dopuszczenie adaptacji na działki istniejących nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - a) Ograniczenia wysokości nowoprojektowanej zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe;
 - b) Ograniczenia wysokości elewacji frontowej do 5m;
 - c) Zachowania pozostałych warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§70);
 - d) Spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 4) Obowiązek ochrony terenu wynikający z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - 5) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 6) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 8) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 9) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;

- 10) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
- 11) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jednorodzinnej – jednomieszkaniowej w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy letniskowej;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe). Plan preferuje stosowanie zabudowy jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
 - 4) Program uzupełniający winien być realizowany w formie jednobryłowego obiektu łącznie z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się realizację wolnostojących warsztatów pracy w przypadkach wynikających z lokalnych uwarunkowań zagospodarowania lub wynikających z charakteru programu uzupełniającego;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/ML obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §14 ust. 1, §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 1, 2, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§71

Ustalenia §70 obowiązują dla wszystkich terenów MN/ML, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 11–MN/ML
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od krawędzi skarpy lub parowu;
2. Dla terenu 13–MN/ML
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 5m od krawędzi parowu i 20m od krawędzi skarpy wiślanej;
 - 2) Ochronę pomnika przyrody wynikającą z Rozdziału 4 §17;
 - 3) Możliwość utworzenia ciągu pieszo-jezdnego i pieszego w miejscu wskazanym na rysunku Planu;
3. Dla terenu 33–MN/ML, 34–MN/ML, 36–MN/ML, 230–MN/ML, 231–MN/ML i 233–MN/ML
 - 1) Minimalną powierzchnia nowotworzonych działek 2000m²;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od terenu ZN_P;

ROZDZIAŁ 19

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – MN/RM

§72

Plan wyznacza tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **44-MN/RM, 139-MN/RM, 142-MN/RM, 144-MN/RM, 216-MN/RM, 281-MN/RM, 287-MN/RM.**

§73

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN/RM** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i istniejąca zabudowa zagrodowa (funkcja wygasająca);
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, usługi podstawowe nieuciążliwe – warsztaty pracy;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe nieuciążliwe;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnia nowotworzonych działek 1500m²;
 - 2) Możliwość realizacji tylko 1 budynku mieszkalnego na działce;
 - 3) Postulat nie realizowania nowej zabudowy zagrodowej;
 - 4) Możliwość modernizacji i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 5) Dopuszczenie adaptacji na działki istniejących nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - a) Ograniczenia wysokości nowoprojektowanej zabudowy do 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Ograniczenia wysokości elewacji frontowej do 4m;
 - c) Zachowania pozostałych warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§73);
 - d) Spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 6) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 7) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek o ile ustalenia §74 nie stanowią inaczej:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 8) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 9) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 10) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 11) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 12) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 13) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jednorodzinnej – jednomieszkaniowej w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 11m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe). Plan preferuje stosowanie zabudowy jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;

- e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków;
- 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
- 4) Program uzupełniający winien być realizowany w formie jednobryłowego obiektu łącznie z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się realizację wolnostojących warsztatów pracy w przypadkach wynikających z lokalnych uwarunkowań zagospodarowania lub wynikających z charakteru programu uzupełniającego;
- 6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
- 7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§74

Ustalenia §73 obowiązują dla wszystkich terenów MN/RM, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 44–MN/RM
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
 - 2) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 3) Poprowadzenie ogólnodostępnego ciągu pieszego i pieszo-dojazdowego przy granicy z terenem 43–RM/MN;
2. Dla terenu 139–MN/RM
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
 - 2) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 3) Obowiązek ochrony obiektu zabytkowego, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 7;
3. Dla terenu 142–MN/RM
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
4. Dla terenu 144–MN/RM
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
 - 2) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 3) Obowiązek ochrony obiektu zabytkowego, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 7;
5. Dla terenu 216–MN/RM
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i częściowo w Obszarze Natura 2000 wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
 - 3) Dopuszczenie realizacji zabudowy letniskowej z zachowaniem warunków urbanistycznych i architektonicznych jak dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 5) Ochronę pomników przyrody wynikającą z Rozdziału 4 §17;
 - 6) Postulat poprowadzenia ciągu pieszego w miejscu wskazanym na rysunku Planu;
6. Dla terenu 281–MN/RM
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;

- b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
- c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 15m od linii lasu;
- 4) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
- 7. Dla terenu 287–MN/RM
 - 1) Zakaz obsługi komunikacyjnej od drogi krajowej Nr 62 (2KDG);
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;

ROZDZIAŁ 20

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz aktywności gospodarczej nieprzemysłowej i usług niecentrotwórczych – MN/RM/UW

§75

Plan wyznacza tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz aktywności gospodarczej nieprzemysłowej i usług niecentrotwórczych oznaczone na rysunku Planu symbolami: **256–MN/RM/UW, 273–MN/RM/UW, 274–MN/RM/UW.**

§76

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN/RM/UW** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz aktywność gospodarcza nieprzemysłowa i usługi niecentrotwórcze;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa postulowana do ograniczenia;
4. Obowiązek stosowania ustaleń Rozdziału 19 §73 ust. 4, 5 pkt 1, 2, 3, ust. 6;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM/UW obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §16, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§77

Ustalenia §76 obowiązują dla wszystkich terenów MN/RM/UW, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 256–MN/RM/UW
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
2. Dla terenu 273–MN/RM/UW i 274–MN/RM/UW
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;

ROZDZIAŁ 21

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy zagrodowej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – RM/MN

§78

Plan wyznacza tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **17–RM/MN, 18–RM/MN, 19–RM/MN, 20–RM/MN, 21–RM/MN, 22–RM/MN, 42–RM/MN, 43–RM/MN, 70–RM/MN, 180–RM/MN, 182–RM/MN, 183–RM/MN, 186–RM/MN, 187–RM/MN, 188–RM/MN, 195–RM/MN, 213–RM/MN, 215–RM/MN, 226–RM/MN, 265–RM/MN, 269–RM/MN, 270–RM/MN, 272–RM/MN, 276–RM/MN, 293–RM/MN, 295–RM/MN, 296–RM/MN, 301–RM/MN, 302–RM/MN, 305–RM/MN, 306–RM/MN.**

§79

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **RM/MN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, warsztaty pracy;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe nieuciążliwe;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 1500m²;
 - 2) Możliwość realizacji tylko 1 budynku mieszkalnego na działce;
 - 3) Dopuszczenie adaptacji na działki istniejących nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1500m², pod warunkiem:
 - a) Ograniczenie wysokości nowoprojektowanej zabudowy do 6m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Ograniczenie wysokości elewacji frontowej do 4m;
 - c) Zachowania pozostałych warunków architektonicznych i urbanistycznych określonych w niniejszym paragrafie (§79);
 - d) Spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 4) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 5) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek o ile ustalenia zawarte w §80 nie stanowią inaczej:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
 - 6) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 8) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 9) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 10) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 11) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 11m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - d) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
 - e) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - 3) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100% lub stropodach;

- 4) Program uzupełniający winien być realizowany w formie jednobryłowego obiektu łącznie z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się realizację wolnostojących warsztatów pracy w przypadkach wynikających z lokalnych uwarunkowań zagospodarowania lub wynikających z charakteru programu uzupełniającego;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §16, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§80

Ustalenia §79 obowiązują dla wszystkich terenów RM/MN, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 17–RM/MN
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
 - 2) Obowiązek ochrony drzewa o walorach pomnikowych postulowanego do objęcia ochroną prawną;
2. Dla terenu 19–RM/MN, 269–RM/MN, 301–RM/MN i 302–RM/MN
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
3. Dla terenu 70–RM/MN i 186–RM/MN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - 3) Dostęp do drogi publicznej przez teren parowu;
 - 4) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
4. Dla terenu 180–RM/MN
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od granicy z terenem 182–RM/MN w celu możliwości utworzenia przyszłej drogi obsługującej teren 181–R₁;
5. Dla terenu 182–RM/MN
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od granicy z terenem 180–RM/MN w celu możliwości utworzenia przyszłej drogi obsługującej teren 181–R₁;
 - 2) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
6. Dla terenu 187–RM/MN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 4) Ochronę skansenu wojskowego – prywatnego muzeum udostępnionego zwiedzającym;
7. Dla terenu 188–RM/MN, 215–RM/MN, 276–RM/MN, 293–RM/MN, 295–RM/MN i 296–RM/MN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;

- b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
- c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

ROZDZIAŁ 22

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy zagrodowej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz aktywności gospodarczej nieprzemysłowej i usług niecentrotrwórczych – RM/MN/UW

§81

Plan wyznacza tereny zabudowy zagrodowej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz aktywności gospodarczej nieprzemysłowej i usług niecentrotrwórczych oznaczone na rysunku Planu symbolami: **266–RM/MN/UW, 322–RM/MN/UW.**

§82

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **RM/MN/UW** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa oraz tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej i usług niecentrotrwórczych;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, warsztaty pracy;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
4. Obowiązują ustalenia Rozdziału 21 §79;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN/UW obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §16, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§83

Ustalenia §82 obowiązują dla wszystkich terenów RM/MN/UW, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 322–RM/MN/UW
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;

ROZDZIAŁ 23

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy usługowej – U

§84

Plan wyznacza tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **45–U, 87–U, 95–U, 96–U, 99–U, 123–U, 125–U, 129–U, 130–U, 131–U, 153–U, 155–U, 197–U.**

§85

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **U** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi centrotrwórcze w tym administracja, handel, gastronomia, kultura, zdrowie, turystyka, hotelarstwo;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Garaże, budynki gospodarcze towarzyszące funkcji podstawowej z Postulatem realizacji ich w jednym obiekcie kubaturowym z zabudową usługową;
 - 2) Ogólnodostępne ciągi piesze;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 80% (przy zachowaniu minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
 - 3) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu działki własnej;

- 4) Zakaz lokalizacji na terenie usług, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic działki własnej;
- 6) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
- 7) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
- 8) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
- 9) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
4. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym o ile ustalenia zawarte w §86 nie stanowią inaczej:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 15m (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 9m;
 - c) Stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 45% – 100%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - e) Kalenice do której dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem U obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§86

Ustalenia §85 obowiązują dla wszystkich terenów U, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 45–U
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 2) Możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku III kondygnacyjnego również o poddasze użytkowe;
2. Dla terenu 87–U
 - 1) Lokalizację reprezentacyjnego, głównego budynku Miasta – Ratusza stanowiącego zachodnią pierzeję Rynku. Plan nie ustala obligatoryjnych warunków architektonicznych dla Ratusza, a jedynie postuluje zachowanie warunków jak dla terenu U. Plan postuluje lokalizację głównego wejścia do Ratusza na osi placu na wprost pomnika „Łatarni”. Plan dopuszcza dla Ratusza dominantę wysokościową.
 - 2) Obowiązek uzgodnienia projektu obiektów na terenie na etapie projektu koncepcyjnego z Urzędem Gminy Zakroczym oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 3) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 4) Realizację zabudowy wg zasad określonych w Rozdziale 5 §32;
3. Dla terenu 95–U
 - 1) Teren postulowany pod usługi kultury na miejscu dawnego kościoła św. Ducha;
 - 2) Dopuszczenie na terenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełnienia lub przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MW/MN) na zasadach określonych w Rozdziale 16 §64;
 - 3) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
4. Dla terenu 96–U
 - 1) Teren istniejącej straży pożarnej.

- 2) Postulat przeniesienia programu straży pożarnej na tereny wyznaczone w Planie pod funkcję UW, UW/P lub P;
- 3) Dopuszczenie rozbudowy obiektu straży pożarnej również o program usług kultury;
- 4) Dopuszczenie na terenie możliwości realizacji dominanty wysokościowej – wieży strażackiej (jest to rejon nieistniejącej dominanty dawnego kościoła św. Ducha). Ewentualne projektowanie i realizacja dominanty wymaga uzgodnienia na etapie koncepcyjnym z Urzędem Gminy Zakroczym oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
5. Dla terenu 99–U
 - 1) Postulat modernizacji istniejącego ośrodka zdrowia w celu utworzenia pierzei południowej Rynku;
 - 2) Uzupełnienie pierzei Rynku estetycznym ogrodzeniem oraz elementami małej architektury w celu utrzymania pierzejowego charakteru zabudowy;
 - 3) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 4) Realizację zabudowy wg zasad określonych w Rozdziale 5 §32 z dopuszczeniem wymiany lub przebudowy istniejącego budynku;
6. Dla terenu 123–U
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym wzdłuż obowiązującej linii rozgraniczającej ul. O.H. Koźmińskiego;
 - 3) Rozwiązanie północnej pierzei terenu od strony „Rynku Zielonego” ze względu na szczegółowe wyeksponowanie wymaga szczegółowego opracowania;
 - 4) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
 - 5) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 5m od krawędzi parowu;
7. Dla terenu 125–U
 - 1) Obowiązek sytuowania budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Warszawskiej jako zabudowy pierzejowej;
 - 2) Sytuowanie budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną na granicy działki lub w odległości minimum 1,5m od granicy działki;
 - 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 5m od krawędzi parowu;
 - 4) Dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej na warunkach określonych jak dla terenu 128-MNi
8. Dla terenu 129–U
 - 1) Dopuszczenie zachowania mieszkalnej funkcji terenu, postulując uporządkowanie terenu i przekształcenie pod usługi centrotwórcze typu handel, usługi, gastronomia, kultura, itp. z odtworzeniem dawnego Rynku Nowego Miasta tzw. Rynku Zielonego (zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu). Postuluje się wprowadzenie ciągu pieszego (pasażu) na granicy z terenem 130–U oraz realizację programów usługowych w formie zabudowy wolnostojącej bez ogrodzeń z dostępnymi programami centrotwórczymi w parterach. Postuluje się opracowanie dla Rynku Zielonego opracowania koncepcyjno-studialnego zgodnie z ustaleniami Rozdziału 5 §24, §25, §26;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Wzdłuż granicy z terenem 130–U postulat poprowadzenia ciągu pieszego- pasażu handlowego;
9. Dla terenu 130–U
 - 1) Ochronę pomnika przyrody wynikającą z Rozdziału 4 §17;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Obowiązek ochrony obiektu zabytkowego, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 7;
10. Dla terenu 131–U
 - 1) Postulat likwidacji uciążliwego obiektu produkcyjnego, ewentualną likwidację budynków lub adaptację na cele usługowe np. handlowe;
 - 2) Niedopuszczenie na terenie inwestycji utrwalających obecną, uciążliwą, produkcyjną funkcję terenu, dopuszczenie jedynie inwestycji zmniejszających uciążliwość;

11. Dla terenu 153–U

- 1) Obecne przeznaczenie terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa – „komisariat policji”;
- 2) Dopuszczenie przeniesienia komisariatu w inną lokalizację na tereny U, UW, UW/P, P bez konieczności zmiany Planu;

12. Dla terenu 155–U

- 1) Możliwość łącznego zagospodarowania z terenem 154–MW/MN bez konieczności zmiany Planu;

13. Dla terenu 197–U

- 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy utrwalającą przebieg historycznego traktu z Zakroczymia na północ z postulowanym wykorzystaniem śladu traktu jako ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego;
- 2) Maksymalną wysokość budynku – 9m (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe);
- 3) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 7m;
- 4) Dopuszczenie stosowanie dachów o kącie nachylenia 30% – 100%;
- 5) Zakaz obsługi komunikacyjnej od strony drogi 3KDZ.

ROZDZIAŁ 24**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów kultu religijnego – UK****§87**

Plan wyznacza tereny związane ze sprawowaniem kultu religijnego oznaczone na rysunku Planu symbolami: **111–UK, 135–UK, 140–UK**.

§88

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UK** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- teren 111–UK – teren kultu religijnego w tym zabytkowego kościoła ujętego w rejestrze Konserwatora Zabytków,
- teren 135–UK – teren kultu religijnego w tym zabytkowego zespołu klasztorowego ujętego w rejestrze Konserwatora Zabytków,
- teren 140–UK – teren kultu religijnego, możliwość rozwoju funkcji;

2. Przeznaczenie dopuszczalne: opieka społeczna i wychowanie, nauka, usługi nieuciążliwe a ponadto dla terenu 140–UK zabudowa mieszkaniowa;

3. Warunki urbanistyczne:

- 1) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek o ile ustalenia zawarte w §89 nie stanowią inaczej:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 30% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
- 3) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;

4. Warunki architektoniczne:

- 1) Szczegółowe warunki architektoniczne dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską winny wynikać, że szczegółowych opracowań uwzględniających wymagania i wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy nie objętej ochroną konserwatorską:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 15m (3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe) o ile ustalenia zawarte w §89 nie stanowią inaczej;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 9m o ile ustalenia zawarte w §89 nie stanowią inaczej;
 - c) Stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste,

- czerwonobrazowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
- e) Kalenice do której dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem UK obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 2, 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§89

Ustalenia §88 obowiązują dla wszystkich terenów UK, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 111–UK
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - 4) Maksymalną wysokość budynku – 8m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - 5) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - 6) Obowiązek ochrony obiektów zabytkowych, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 6;
 - 7) Dla sąsiedztwa Rynku realizację zabudowy wg zasad określonych w Rozdziale 5 §32;
2. Dla terenu 135–UK
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Obowiązek ochrony obiektów zabytkowych, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 4;
 - 3) Obowiązek ochrony zadrzewień wynikający z Rozdziału 5 §30 ust. 8;
 - 4) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
3. Dla terenu 140–UK
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 2) Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej – na działkach o powierzchni min 800m²,
 - bliźniaczej – na działkach o powierzchni min 500m²,
 - szeregowej – na działkach o powierzchni min 300m²,
 przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 19 §73 ust. 2, 4 pkt 1, 6÷8, 10÷13, ust. 5 pkt 2÷6;
 - 3) Realizację ewentualnej zabudowy poza strefą ochronną cmentarza;
 - 4) Dane dotyczące wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 11m (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe). Plan preferuje stosowanie zabudowy jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 7m.

ROZDZIAŁ 25

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług oświaty – UO

§90

Plan wyznacza tereny usług oświaty oznaczone na rysunku Planu symbolami: **46–UO**.

§91

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UO** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;

- 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
- 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,7;
- 4) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników i użytkowników;
- 5) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
4. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 17m (3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 12m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30% – 100%. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce, o kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej (czerwone, czerwono-ceglaste, czerwono-brązowe) z dopuszczeniem koloru szarego w uzasadnionych sytuacjach nie powodujących dysonansu kolorystycznego w nawiązaniu do otaczającej zabudowy;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoków;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe oraz dachy płaskie;
5. Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od krawędzi parowu;
6. Obowiązek zagospodarowania terenu z uwzględnieniem położenia w obrębie stref ochronnych cmentarza;
7. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
8. Dla terenów oznaczonych symbolem UO obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §39, §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 8, 9.

ROZDZIAŁ 26

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług turystyki – UT

§92

Plan wyznacza tereny usług turystyki oznaczone na rysunku Planu symbolami: **25–UT, 27–UT, 158–UT, 161–UT, 218–UT.**

§93

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UT** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty hotelowe, pensjonatowo-wypoczynkowe, ośrodki wypoczynkowe;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Budynki gospodarcze i garażowe;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe typu – zdrowie, opieka społeczna, oświata, kultura, wypoczynek, gastronomia;

4. Obowiązek ochrony terenu zgodnie z wymogami i zasadami wynikającymi z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
5. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 1ha;
 - 2) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 3) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - d) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 5) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 6) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 7) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
6. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe). Plan preferuje stosowanie zabudowy jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym;
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
 - c) Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100%;
 - d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
 - e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez usku;
 - 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
7. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
8. Dla terenów oznaczonych symbolem UT obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §14 ust. 1, §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 8, 9.

§94

Ustalenia §93 obowiązują dla wszystkich terenów UT, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 25–UT
 - 1) Dopuszczenie ogrodzenia terenu według stanu istniejącego łącznie z terenem 26–ZN_P;
2. Dla terenu 27–UT
 - 1) Dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z obowiązkiem stosowania ustaleń Rozdziału 4 wynikający z położenia w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3. Dla terenu 158–UT
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62/10 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Dopuszczenie lokalizacji obiektu gastronomicznego (np. domu weselnego);
4. Dla terenu 161–UT
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62b przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;

- 2) Dopuszczenie lokalizacji obiektu gastronomicznego (np. domu weselnego);
5. Dla terenu 218–UT
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-63/1 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej;
 - 3) Odsunięcie ogrodzenia od górnej krawędzi skarpy na minimum 2m w sposób pozwalający na poprowadzenie ciągu pieszego.

ROZDZIAŁ 27

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu usług turystyki i zabudowy letniskowej – UT/ML

§95

Plan wyznacza teren usług turystyki i zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku Planu symbolem: **190–UT/ML**.

§96

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **UT/ML** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty usług turystyki oraz zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Budynki gospodarcze i garażowe;
3. Obowiązek ochrony wynikający z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Obowiązek ochrony istniejącego założenia parkowego objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do ewidencji;
 - 2) Obowiązek uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych i przyrodniczych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
 - 3) Obowiązek zagospodarowania terenu w sposób szanujący istniejący, czytelny układ zabytkowych alei drzew o charakterze pomnikowym;
 - 4) Nakaz zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w zabytkowych alejach drzew;
 - 5) Dopuszczenie podziału terenu jedynie w sposób wydzielający maksymalnie 5 działek, pod zabudowę letniskową lub mieszkaniową jednorodziną o charakterze rezydencjonalnym, o minimalnej powierzchni 2500m². Wydzielenie w/w działek winno nastąpić w sposób naturalny, określony przez wydzielony, czytelny, chroniony układ zabytkowych alei;
 - 6) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 7) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy;
 - 8) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 9) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - d) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 10) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 11) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9 (1kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe). Plan preferuje stosowanie zabudowy jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym;

- b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 6m;
- c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100%;
- d) Pokrycie dachowe ceramiczne lub z innego materiału o zbliżonej estetyce;
- e) Kalenice, do których dochodzą dwie połacie dachowe bez uskoku;
- 2) Dane dotyczące gabarytów, geometrii dachów i wysokości projektowanej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 6m (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 4m;
 - c) Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 45% – 100% lub stropodach;
- 6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
- 7. Dla terenów oznaczonych symbolem UT/ML obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §14 ust. 1, §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 5 §24, §25, §30 ust. 8, Rozdz. 6 §33, §35 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 8, 9.

ROZDZIAŁ 28

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług turystyki związanych z obsługą komunikacyjno-turystyczną obszaru – UT/UW

§97

Plan wyznacza tereny usług turystyki związanych z obsługą komunikacyjno-turystyczną obszaru oznaczone na rysunku Planu symbolami: **282–UT/UW, 298–UT/UW, 299–UT/UW.**

§98

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UT/UW** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki związane z obsługą komunikacyjno-turystyczną obszaru – motele, gastronomia, na wyznaczonych terenach usługi motoryzacyjne – stacje obsługi, salony sprzedaży, zgodnie z wytycznymi określonymi w §99;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Ulice i urządzenia komunikacji kołowej lub pieszej;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 2000m²;
 - 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek oraz nie stwarzający uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek, o ile ustalenia zawarte w §99 nie stanowią inaczej:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - 4) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 5) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 6) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 7) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
 - 8) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony granicy z terenami rolnymi (R₁);
4. Warunki architektoniczne, o ile ustalenia zawarte w §99 nie stanowią inaczej:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 11m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 8m;
 - c) Stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 45% – 100%;

5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem UT/UW obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§99

Ustalenia §98 obowiązują dla wszystkich terenów UT/UW, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 282–UT/UW
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Dopuszczenie adaptacji istniejących usług motoryzacyjnych;
 - 3) Możliwość realizacji motelu i gastronomii;
 - 4) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od krawędzi lasu;
2. Dla terenu 298–UT/UW
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Możliwość realizacji motelu i gastronomii;
 - 3) Zakaz realizacji usług motoryzacyjnych;
 - 4) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
 - 5) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 25m od krawędzi lasu;
3. Dla terenu 299–UT/UW
 - 1) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 2) Warunki architektoniczne:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 11m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);
 - b) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 11m;
 - c) Stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 0% – 100%;
 - 3) Dopuszczenie realizacji usług motoryzacyjnych;
 - 4) Możliwość realizacji motelu i gastronomii;
 - 5) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;

ROZDZIAŁ 29

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrotrwórczych – UW

§100

Plan wyznacza tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrotrwórczych oznaczone na rysunku Planu symbolami: **138–UW, 141–UW, 198–UW, 242–UW, 245–UW, 246–UW, 251–UW, 252–UW, 253–UW, 255–UW, 257–UW, 258–UW, 259–UW, 260–UW, 285–UW, 286–UW, 288–UW, 321–UW.**

§101

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UW** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi rzemiosła, drobne zakłady wytwórcze, usługi budowlane, usługi motoryzacyjne, magazyny z wykluczeniem magazynów wielkoprzestrzennych o charakterze logistycznym, obiekty handlowe o maksymalnej powierzchni sprzedaży 300m²;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Zabudowa biurowa, administracyjna;

- 2) Urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Ulice i urządzenia komunikacji kołowej i pieszej;
- 4) Wyodrębnione tereny zieleni publicznej;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 2000m²;
 - 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek oraz nie stwarzający uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
 - 4) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 5) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 6) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 7) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 8) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
 - 9) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej rozgraniczającej tereny pomiędzy poszczególnymi własnościami;
 - 10) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej w pasie 5m od linii rozgraniczającej drogi wzdłuż ogrodzeń frontowych i 5m od granicy nieruchomości od strony terenów rolnych;
4. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 9m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), o ile ustalenia zawarte w §102 nie stanowią inaczej;
 - b) Stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 0% – 100%, o ile ustalenia zawarte w §102 nie stanowią inaczej;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem UW obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§102

Ustalenia §101 obowiązują dla wszystkich terenów UW, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 138–UW
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
2. Dla terenu 141–UW i 198–UW
 - 1) W pasie 30m od południowej granicy terenu możliwość lokalizacji zabudowy biurowej i mieszkaniowej towarzyszącej funkcji podstawowej terenu z zakazem lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej w tym pasie;
 - 2) Zapewnienie obsługi części usługowej terenu, dla terenu 141–UW od strony drogi 3KDZ, natomiast dla terenu 198–UW od strony drogi 111KDW;
3. Dla terenu 242–UW
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 6m (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe);
 - 2) Możliwość realizacji tylko usług nieuciążliwych oraz przestrzennie nie degradujących Fortu I Zakroczym „ekologicznych” – handel roślinnością, targowisko, usługi (naukowe) z dużą ilością zieleni towarzyszącej;

- 3) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej niskiej od strony Fortu I Zakroczym (244–ZP/U) i wysypiska śmieci (243–O/ZP i 241–O/US);

4. Dla terenu 245–UW
 - 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy – minimum 25m od granicy Fortu I Zakroczym;
 - 2) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej niskiej w pasie minimum 15m od granicy Fortu I Zakroczym, nieprzesłaniającej widoku na Fort I Zakroczym;
 - 3) Maksymalną wysokość budynku 6m;
 - 4) Możliwość realizacji zakładu utylizacji odpadów komunalnych na działkach nr ew. 20/2, 23/2, 24, 27/2, 14/2, 30, 31/2, 22/4 i 29, obręb 02-11, z zakazem utylizacji oraz składowania odpadów niebezpiecznych. Postulowana rezygnacja z lokalizowania zakładu utylizacji odpadów komunalnych;
 - 5) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
5. Dla terenu 246–UW
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 6m;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
6. Dla terenu 251–UW
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 12m;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację magazynów wieloprzestrzennych o charakterze logistycznym;
7. Dla terenu 252–UW
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
 - 2) Dopuszczenie zabudowy o wysokości powyżej 9m do 12m w przypadku uzyskania przez inwestora zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
8. Dla terenu 255–UW
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
9. Dla terenu 257–UW
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 6m (1 kondygnacja + poddasze użytkowe);
 - 2) Stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 30% – 100%;
10. Dla terenu 285–UW
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Obsługę komunikacyjną zapewnioną z drogi lokalnej „serwisowej” projektowanej wzdłuż drogi 1KDG oraz od drogi lokalnej usytuowanej wzdłuż nasypu nad 1KDG;
 - 3) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
11. Dla terenu 286–UW
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
12. Dla terenu 288–UW
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40.

ROZDZIAŁ 30

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów aktywności gospodarczej nieprzemysłowej
oraz usług niecentrowanych z dopuszczeniem realizacji ekstensywnej
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – UW/MN

§103

Plan wyznacza tereny terenów aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrowanych z dopuszczeniem realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **199–UW/MN, 227–UW/MN, 248–UW/MN, 249–UW/MN, 250–UW/MN, 254–UW/MN.**

§104

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UW/MN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi rzemiosła, drobne zakłady wytwórcze, usługi motoryzacyjne, magazyny z wykluczeniem magazynów wieloprzestrzennych o znaczeniu logistycznym, obiekty handlowe o maksymalnej powierzchni sprzedaży 300m²;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Garaże;
 - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek – 1500m² o ile ustalenia zawarte w §105 nie stanowią inaczej;
 - 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
 - 4) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki. Ilość miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników, użytkowników oraz klientów jest uzależniona od rodzaju działalności i potrzeb, określa się ją wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust.8;
 - 5) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
5. Warunki architektoniczne:

Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:

 - 1) Maksymalną wysokość budynku – 11m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);
 - 2) Maksymalną wysokość elewacji frontowej– 11m;
 - 3) Stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 30% – 100%. Plan dopuszcza również stosowanie dachów płaskich;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem UW/MN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 2, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§105

Ustalenia §104 obowiązują dla wszystkich terenów UW/MN, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 199–UW/MN
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek – 2000m²;
 - 2) Na istniejących działkach o powierzchni poniżej 2000m² dopuszczenie jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Dla terenu 227–UW/MN
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
3. Dla terenu 249–UW/MN
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
 - 2) Dopuszczenie zabudowy o wysokości powyżej 11m do 12m w przypadku uzyskania przez inwestora zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
4. Dla terenu 250–UW/MN i 254–UW/MN

- 1) Dopuszczenie zabudowy o wysokości powyżej 11m do 12m w przypadku uzyskania przez inwestora zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

ROZDZIAŁ 31

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów aktywności gospodarczej nieprzemysłowej, usług niecentrotwórczych oraz tereny produkcji, składów i magazynów – UW/P

§106

Plan wyznacza tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej, usług niecentrotwórczych oraz tereny produkcji, składów i magazynów oznaczone na rysunku Planu symbolami: **238–UW/P, 239–UW/P, 240–UW/P, 247–UW/P, 262–UW/P, 263–UW/P, 268–UW/P, 289–UW/P, 308–UW/P, 309–UW/P, 310–UW/P, 312–UW/P, 315–UW/P, 316–UW/P, 317–UW/P, 318–UW/P, 319–UW/P, 320–UW/P, 323–UW/P, 325–UW/P, 327–UW/P, 329–UW/P, 330–UW/P, 333–UW/P, 334–UW/P, 335–UW/P, 336–UW/P, 337–UW/P, 338–UW/P, 339–UW/P, 340–UW/P, 341–UW/P, 342–UW/P.**

§107

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UW/P** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: aktywność gospodarcza nieprzemysłowa, usługi niecentrotwórcze produkcja, składy i magazyny;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Zabudowa biurowa, administracyjna i hotelowa;
 - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) Ulice i urządzenia komunikacji kołowej i pieszej;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 2000m²;
 - 2) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 50% (przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
 - 4) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 5) Zakaz lokalizacji na terenie usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, baz transportowych, składów budowlanych i wszelkich innych obiektów, które mogą stwarzać ponadnormatywną uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy;
 - 6) Docelową likwidację wszelkich usług uciążliwych dla terenów sąsiednich oraz nakaz dostosowania działalności do wymogów ograniczających uciążliwość do granic własnej działki;
 - 7) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 8) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki;
 - 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 10) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
 - 11) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony granicy z terenami R₁ i R₂;
4. Warunki architektoniczne:
 - 1) Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
 - a) Maksymalną wysokość budynku – 12m;
 - b) Stosowanie dachów o kącie nachylenia połąci 0% – 100%;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem UW/P obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, 4, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8

§42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§108

Ustalenia §107 obowiązują dla wszystkich terenów UW/P, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 238–UW/P, 239–UW/P, 240–UW/P, 262–UW/P, 263–UW/P, 268–UW/P, 289–UW/P, 308–UW/P, 309–UW/P, 310–UW/P, 312–UW/P, 329–UW/P, 340–UW/P, 341–UW/P i 342–UW/P,
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
2. Dla terenu 315–UW/P i 316–UW/P
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 9m;
3. Dla terenu 317–UW/P i 318–UW/P
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 9m;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
4. Dla terenu 327–UW/P
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;
5. Dla terenu 330–UW/P, 333–UW/P, 334–UW/P, 338–UW/P i 339–UW/P
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 6m;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
6. Dla terenu 335–UW/P, 336–UW/P i 337–UW/P
 - 1) Maksymalną wysokość budynku 6m.

ROZDZIAŁ 32

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług komunikacji samochodowej – UKS

§109

Plan wyznacza tereny usług komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **237–UKS, 313–UKS.**

§110

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UKS** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi motoryzacyjne związane z obsługą ruchu komunikacyjnego na trasach krajowych (stacje benzynowe, stacje obsługi samochodów);
2. Przeznaczenie uzupełniające: obsługa samochodów (naprawa, diagnostyka), miejsce obsługi podróżnych;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 40% (przy zachowaniu minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 3) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki. Ilość miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników, użytkowników oraz klientów jest uzależniona od rodzaju działalności i potrzeb, określa się ją wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 4) Obowiązek monitorowania oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych oraz szczelności zbiorników paliw;
4. Warunki architektoniczne:

Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:

- 1) Maksymalną wysokość budynku – 8m (2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
- 2) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 8m;
- 3) Dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 0% – 100%;
5. Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem UKS obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §16, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§111

Ustalenia §110 obowiązują dla wszystkich terenów UKS, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 237–UKS
 - 1) Nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
 - 2) Obowiązek monitorowania szczelności zbiorników paliw oraz oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych w stosunku do ujęcia wody „Prochownia”.

ROZDZIAŁ 33

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów produkcji, składów, magazynów wielkopowierzchniowych – P

§112

Plan wyznacza tereny produkcji, składów, magazynów wielkopowierzchniowych oznaczone na rysunku Planu symbolami: **326–P, 328–P, 331–P, 332–P.**

§113

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **P** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: produkcja, składy, magazyny wielkopowierzchniowe;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Usługi związane z obsługą terenów o symbolu P i UW/P z wykluczeniem usług oświaty, zdrowia i ochrony socjalnej i innych ograniczających możliwość lokalizacji funkcji podstawowych terenu;
 - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) Ulice i urządzenia komunikacji kołowej i pieszej;
3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) Minimalną powierzchnię nowotworzonych działek 1ha;
 - 2) Dopuszczenie do adaptacji na działki o powierzchni mniejszej niż 1ha w przypadku nieruchomości powstałych w wyniku wydzielenia części nieruchomości pod zabudowę usługową zlokalizowaną wzdłuż ulicy 7KDL (Pieczoługi);
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek:
 - a) Obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 70% (przy zachowaniu minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;
 - 4) Ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem działki do terenu własnej działki;
 - 5) Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, których uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice terenu oraz obiektów, które ze względu na swą działalność i stosowane rozwiązania technologiczne, mogą wywoływać stałe lub okresowe uciążliwości dla terenów leżących poza ich lokalizacją;
 - 6) Wprowadzenie obowiązku uzyskania decyzji o dopuszczalnej emisji w przypadku, gdy podejmowana działalność gospodarcza wiąże się z wprowadzaniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Nr 133/97 poz. 885);

- 7) Zagospodarowanie działki w sposób zapewniający koordynację przestrzenną i architektoniczną, a także zabezpieczający walory sąsiednich działek;
 - 8) Potrzeby garażowe i parkingowe winny być zaspokojone w ramach własnej działki.
 - 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 12 §53 ust. 8;
 - 10) Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu nieowocowego. Ewentualne wycinanie drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
 - 11) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej rozgraniczającej tereny pomiędzy poszczególnymi własnościami;
 - 12) Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej (wzdłuż ogrodzenia frontowego) w pasie minimum 5m od linii rozgraniczającej drogi;
 - 13) Możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących gospodarstw rolnych w tym również gospodarstw w tym również sadowniczych, przy świadomości właścicieli nieruchomości stopniowego, docelowego kierunku przekształcania terenu na cele przeznaczenia podstawowego;
4. Warunki architektoniczne:
Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
- 1) Maksymalną wysokość budynku – 15m;
 - 2) Maksymalną wysokość elewacji frontowej – 15m;
 - 3) Stosowanie dachów – dowolne układy;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem P obowiązują ustalenia ogólne wynikające z:
Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 3, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §35 ust. 3, 4, §36 ust. 4, §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43, §44 ust. 1, 2, 3, §45, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, 3, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 6, 9.

§114

Ustalenia §113 obowiązują dla wszystkich terenów P, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 331–P i 332–P
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;

ROZDZIAŁ 34

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych z dopuszczeniem realizacji zabudowy siedliskowej – R₁

§115

Plan wyznacza tereny upraw rolnych z dopuszczeniem realizacji zabudowy siedliskowej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **15–R₁, 16–R₁, 23–R₁, 24–R₁, 28–R₁, 29–R₁, 30–R₁, 32–R₁, 41–R₁, 143–R₁, 166–R₁, 181–R₁, 184–R₁, 196–R₁, 210–R₁, 214–R₁, 219–R₁, 228–R₁, 264–R₁, 267–R₁, 271–R₁, 292–R₁, 297–R₁, 300–R₁, 303–R₁, 304–R₁, 307–R₁.**

§116

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem R₁ Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej;
 - 3) Zabudowa siedliskowa;
 - 4) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 można lokalizować pod warunkiem, że:
 - 1) Są niezbędne dla obsługi gospodarstwa rolnego;
 - 2) Nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 3) Nie powodują uciążliwości dla środowiska naturalnego;

- 4) Będą lokalizowane w sposób umożliwiający realizację postulowanych przyszłych dróg, tj. minimum 10m w obie strony od osi drogi wyznaczonej wyróżnionym symbolem na rysunku Planu;
4. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
5. Postulat pozostawienia przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty). Plan dopuszcza grodzenie terenu tylko ogrodzeniem ażurowym, o następujących parametrach:
 - 1) Minimalna powierzchnia ażurowa ogrodzenia wynosi 80% (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia);
 - 2) Maksymalna wysokość cokołu 10cm od poziomu terenu;
 - 3) Zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
6. Zasady zagospodarowania dla terenu zainwestowania zabudową siedliskową:
 - 1) Dopuszczenie realizacji zabudowy siedliskowej w gospodarstwach rolnych nowotworzonych powstałych w wyniku podziału lub scaleń o minimalnej powierzchni 3ha;
 - 2) Dopuszczenie zabudowy siedliskowej w gospodarstwach rolnych istniejących przed uchwaleniem planu, niezabudowanych o minimalnej powierzchni 1ha;
 - 3) Wskaźniki zagospodarowania powierzchni zainwestowania i warunki architektoniczne określone w Rozdziale 21 §79 ust. 4 pkt 4, 5, 8, 9, 10, 11, ust. 5;
 - 4) Dla zabudowy istniejącej na terenach rolnych dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, ewentualnie wymiany istniejących obiektów, o ile ustalenia §117 nie stanowią inaczej;
 - 5) Postulat podłączenia obiektów zabudowy siedliskowej do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w obszarze wsi;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem R_1 obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §16, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 5, §36 ust. 1, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§117

Ustalenia §116 obowiązują dla wszystkich terenów R_1 , wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 15– R_1
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 3) Nakaz zachowania oraz możliwość utworzenia ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do terenu 25–UT, ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do istniejącego siedliska oraz ciągu pieszego prowadzącego do punktu widokowego na skarpie i ciągu pieszego do trasy turystycznej w parowie;
 - 4) Obowiązek ochrony drzewa o walorach pomnikowych postulowanego do objęcia ochroną prawną;
2. Dla terenu 16– R_1
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu, a także od linii lasu;
 - 3) Nakaz utworzenia ciągów pieszo-jezdnymi stanowiących połączenie drogi 11KDL z drogą 50KDD oraz ciągu pieszego prowadzącego z drogi 50KDD do terenu lasu (9–ZL);
3. Dla terenu 23– R_1 , 24– R_1
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
4. Dla terenu 28– R_1
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
 - 3) Ochronę pomnika przyrody wynikającą z Rozdziału 4 §17

5. Dla terenu 29–R₁ i 30–R₁
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy lub parowu;
6. Dla terenu 32–R₁
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy;
 - 3) Nakaz utworzenia ciągu pieszego;
7. Dla terenu 41–R₁
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych tylko w pasie 70m od drogi 53KDD;
 - 3) Nakaz zachowania ciągów pieszych określonych na rysunku Planu;
8. Dla terenu 143–R₁
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi parowu;
9. Dla terenu 166–R₁
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62b przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Obowiązek ochrony obiektu zabytkowego, wynikający z Rozdziału 5 §27, §30 ust. 2;
 - 4) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy;
 - 5) Obowiązek ochrony grupy drzew o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 6) Możliwość realizacji gospodarstwa agroturystycznego;
10. Dla terenu 181–R₁, 196–R₁, 264–R₁ i 267–R₁
 - 1) Ze względu na docelowe (przyszłościowe) przeznaczenie terenu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod urbanizację, zainwestowanie terenu obiektami kubaturowymi związanymi z produkcją rolną uwzględniające ich ewentualną, przyszłościową zmianę przeznaczenia lub likwidację;
 - 2) Realizacja zabudowy siedliskowej wzdłuż istniejących dróg lub w sąsiedztwie terenów zainwestowanych;
11. Dla terenu 184–R₁, 214–R₁
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Ze względu na docelowe (przyszłościowe) przeznaczenie terenu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod urbanizację, zainwestowanie terenu obiektami kubaturowymi związanymi z produkcją rolną uwzględniające ich ewentualną, przyszłościową zmianę przeznaczenia lub likwidację;
 - 3) Realizacja zabudowy siedliskowej wzdłuż istniejących dróg lub w sąsiedztwie terenów zainwestowanych;
 - 4) Nakaz realizacji obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od osi postulowanych dróg;
12. Dla terenu 219–R₁
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-63/1 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy;
 - 4) Konieczność realizacji ciągu pieszego wzdłuż górnej krawędzi skarpy;
13. Dla terenu 228–R₁
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;

- 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 10m od górnej krawędzi skarpy;
- 3) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
- 4) Możliwość realizacji reklam;
14. Dla terenu 271–R₁
 - 1) Realizacja zabudowy siedliskowej wzdłuż istniejących dróg lub w sąsiedztwie terenów zainwestowanych;
15. Dla terenu 292–R₁ i 297–R₁
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 15m od linii lasu;
16. Dla terenu 300–R₁ i 307–R₁
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
 - 2) Możliwość realizacji reklam;
 - 3) Realizacja zabudowy siedliskowej w sąsiedztwie terenów 301–RM/MN, 306–RM/MN oraz drogi 7KDL;
17. Dla terenu 303–R₁
 - 1) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 15m od linii lasu;
 - 2) Realizacja zabudowy siedliskowej wzdłuż istniejących dróg lub w sąsiedztwie terenów zainwestowanych;
18. Dla terenu 304–R₁
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Sytuowanie obiektów kubaturowych w odległości minimum 15m od linii lasu;

ROZDZIAŁ 35

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów upraw rolnych bez prawa realizacji zabudowy – R₂

§118

Plan wyznacza tereny upraw rolnych bez prawa realizacji zabudowy oznaczone na rysunku Planu symbolami: **7–R₂, 31–R₂, 39–R₂, 40–R₂, 58–R₂, 60–R₂, 68–R₂, 69–R₂, 72–R₂, 73–R₂, 79–R₂, 137–R₂, 178–R₂, 185–R₂, 192–R₂, 209–R₂, 234–R₂, 236–R₂, 275–R₂, 277–R₂, 311–R₂.**

§119

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **R₂** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia;
3. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej;
4. Zakaz grodzenia i przegradzania.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem **R₂** obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §16, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 5, §36 ust. 1, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §46 ust. 3 pkt 6, ust. 7, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 9.

§120

Ustalenia §119 obowiązują dla wszystkich terenów **R₂**, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu **7–R₂**
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;

- 3) Możliwość ukształtowania terenu lub realizacji wału przeciwpowodziowego jako zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz możliwość realizacji urządzeń związanych z retencją wód opadowych;
- 4) Postulat ochrony istniejących śródpolnych ciągów drzew, ewentualna wycinka wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
- 5) Zakaz grodzenia i przegradzania;
2. Dla terenu 31–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Obowiązek realizacji ciągu pieszego – turystycznego i punktów widokowych;
3. Dla terenu 39–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2 oraz zapewnienie możliwości dojścia do niego ciągiem pieszym;
4. Dla terenu 40–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62/4 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
5. Dla terenu 58–R₂, 60–R₂, 178–R₂, 185–R₂ i 192–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 14 §14 ust. 1;
6. Dla terenu 68–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62/6 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
7. Dla terenu 69–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62/5 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
8. Dla terenu 72–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
9. Dla terenu 73–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62/7 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Możliwość realizacji punktu widokowego;
10. Dla terenu 79–R₂
 - 1) Dla części terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązek ochrony wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
11. Dla terenu 137–R₂
 - 1) W obrębie stref ochronnych cmentarza przestrzeganie ustaleń Rozdziału 8 §39;
12. Dla terenu 209–R₂
 - 1) Obowiązek zapewnienia realizacji ciągu pieszego;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
13. Dla terenu 234–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;

- 3) Możliwość realizacji reklam;
14. Dla terenu 236–R₂
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
 - 2) Możliwość realizacji reklam;
15. Dla terenu 275–R₂ i 277–R₂
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40;
 - 3) Możliwość dolesienia i przekształcenia docelowo w teren leśny;
16. Dla terenu 311–R₂
 - 1) Zagospodarowanie terenu związane ze strefą prognozowanego występowania uciążliwości komunikacyjnej od tras komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §40.

ROZDZIAŁ 36

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów leśnych – ZL

§121

Plan wyznacza tereny leśne oznaczone na rysunku Planu symbolami: **9–ZL, 10–ZL, 279–ZL, 280–ZL, 283–ZL, 290–ZL, 291–ZL.**

§122

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **ZL** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna bez prawa realizacji zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Drogi gospodarcze i ciągi piesze ogólnodostępne;
3. Zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne;
4. Nakaz utrzymania i ochrony istniejącego drzewostanu zgodnie z Planem urządzenia lasu;
5. Zakaz grodzenia i przegradzania terenów leśnych;
6. Obowiązek ochrony terenu zgodnie z wymogami i zaleceniami wynikającymi z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
7. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, 5, Rozdz. 4 §14 ust. 1, §15, §16, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 2, §36 ust. 1, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49.

§123

Ustalenia §122 obowiązują dla wszystkich terenów ZL, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 9–ZL
 - 1) Obowiązek zapewnienia poprowadzenia ciągów pieszych;
2. Dla terenu 10–ZL
 - 1) Obowiązek ochrony miejsca kultu religijnego, wynikający z Rozdziału 5 §31 ust. 1 pkt 2;

ROZDZIAŁ 37

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wód powierzchniowych – WS

§124

Plan wyznacza teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku Planu symbolem **1–WS.**

§125

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **WS** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód płynących rzeki Wisły, jej odnóg, okresowych kęp rzecznych, piaszczystych łach o funkcji przyrodniczo-klimatycznej oraz wypoczynkowej;
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny rekreacji, żeglugi na wodach płynących;
3. Nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie;

4. Nakaz utrzymania drożności Łachy;
5. Postulat zapewnienia możliwości okresowego przepływu przez Łachę łodziami wioślowymi w celach edukacyjno-rekreacyjnych;
6. Postulowane lokalizacje przystani wodnych:
 - Gałachy,
 - Duchowizna;
7. Obowiązek ochrony terenu zgodnie z wymogami i zaleceniami wynikającymi z położenia w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w obszarze Natura 2000 oraz na terenie rezerwatu przyrody „Zakole Zakroczymskie”;
8. Dla terenu wód powierzchniowych obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, 6, §11, Rozdz. 4 §14, §15, §16, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §36 ust. 1, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49.

ROZDZIAŁ 38

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zieleni naturalnej chronionej – ZN

§126

Plan wyznacza tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **2–ZN, 3–ZN, 4–ZN, 8–ZN, 14–ZN, 294–ZN.**

§127

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **ZN** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna;
2. Bezwzględny zakaz realizacji zabudowy;
3. Zachowanie okresowych oczek i zbiorników wodnych występujących na terenie;
4. Działania wspomagające ochronę wód i żeglugi oraz turystykę i wypoczynek – przystanie, plaże, ciągi spacerowe, tereny rekreacji czynnej, trwale związanych z terenem;
5. Nakaz ochrony zieleni istniejącej na terenie, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem ZN obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, 5, Rozdz. 4 §15, §16, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §36 ust. 1, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49.

§128

Ustalenia §127 obowiązują dla wszystkich terenów ZN, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 2–ZN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obszarze Natura 2000 oraz na terenie rezerwatu przyrody „Zakole Zakroczymskie” wynikający z wymagań i zaleceń Rozdziału 4 §14;
 - 2) Nakaz likwidacji dzikich wysypisk;
 - 3) Postulat przeprowadzenia działań uwzględniających potrzebę zapewnienia relacji przestrzenno-widokowych między punktami widokowymi w mieście (rejonu kościoła parafialnego, ul. Rybacka), a rzeką Wisłą, oraz zapewnienia prawidłowych warunków klimatycznych dla podskarpia (przewietrzanie);
 - 4) Zagospodarowanie z uwzględnieniem corocznego zagrożenia zalaniem;
2. Dla terenu 3–ZN
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 wynikający z wymagań i zaleceń Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 2) Zakaz grodzenia i przegradzania z wyjątkiem ogrodzenia od strony terenu 172–ZN_P, 173–ZN_P i 175–ZN_P;
 - 3) Dopuszczenie realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych (np. wału przeciwpowodziowego) oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz ewentualną retencją i oczyszczaniem wód opadowych, z uwzględnieniem corocznego zagrożenia zalaniem;
 - 4) Obowiązek zapewnienia możliwości przeprowadzenia turystycznych, ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych (w szczególności wyznaczonych na rysunku Planu)

- oraz ciągu pieszo-jezdnego łączącego drogi 101KDW i 75KDD służącego do przejazdów awaryjnych;
- 5) Dopuszczenie ewentualnego rekreacyjno-sportowego użytkowania terenu z zakazem grodzienia i przegradzania terenu;
 - 6) Nakaz ochrony wartościowej zieleni wysokiej;
3. Dla terenu 4–ZN
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 wynikający z wymagań i zaleceń Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 2) Zakaz grodzienia i przegradzania z wyjątkiem ogrodzeń od strony terenu 175–ZN_P;
 - 3) Obowiązek zapewnienia możliwości przeprowadzenia turystycznych, ogólnodostępnych ciągów pieszych, w szczególności wyznaczonych na rysunku Planu;
 - 4) Zagospodarowanie z uwzględnieniem corocznego zagrożenia zalaniem;
4. Dla terenu 8–ZN
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 2) Zakaz grodzienia i przegradzania;
 - 3) Obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu – nakaz pozostawienia szpaleru drzew, ewentualna wycinka wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym;
 - 4) Możliwość poprowadzenia trasy spływu wód deszczowych oraz lokalizację ewentualnego osadnika podczyszczającego wody deszczowe przed ich odprowadzeniem do Wisły z uwzględnieniem całorocznego zagrożenia zalaniem;
5. Dla terenu 14–ZN
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zakaz grodzienia i przegradzania terenu;
 - 3) Realizacja ciągu turystyczno-pieszego biegnącego wzdłuż górnej krawędzi skarpy;
 - 4) Obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wraz z punktem widokowym.

ROZDZIAŁ 39

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów parowów i skarp z zielenią naturalną – ZN_P

§129

Plan wyznacza tereny parowów i skarp z zielenią naturalną oznaczone na rysunku Planu symbolami: **12–ZN_P, 26–ZN_P, 37–ZN_P, 38–ZN_P, 47–ZN_P, 49–ZN_P, 52–ZN_P, 55–ZN_P, 56–ZN_P, 77–ZN_P, 81–ZN_P, 83–ZN_P, 103–ZN_P, 106–ZN_P, 112–ZN_P, 113–ZN_P, 114–ZN_P, 121–ZN_P, 127–ZN_P, 145–ZN_P, 165–ZN_P, 171–ZN_P, 172–ZN_P, 174–ZN_P, 175–ZN_P, 223–ZN_P, 229–ZN_P, 232–ZN_P.**

§130

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **ZN_P**, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni parowów i skarp chronionych;
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren ciągów pieszych rekreacyjno-turystycznych oraz zwyczajowych dojazdów i dróg;
3. Zakaz niszczenia skarpy i parowów w jakiejkolwiek formie, a w szczególności:
 - eksploatacji surowców naturalnych tj. głazów, piasków, łąłw i glin,
 - wyrzucania śmieci, odpadów komunalnych i gospodarskich,
 - odprowadzania ścieków,
 - ścinki drzew i krzewów,
 - palenia zeschlłych muraw;
4. Zakaz grodzienia i przegradzania terenu, o ile ustalenia §131 nie stanowią inaczej;
5. Nakaz ochrony zieleni wysokiej i niskiej istniejącej na terenie, szczególnie istniejącego drzewostanu wysokiego nieowocowego;
6. Nakaz ochrony zieleni istniejącej poprzez eliminację gatunków obcych rodzimej flory;
7. Dla prowadzenia ciągów pieszych rekreacyjno-turystycznych, zwyczajowych dróg i dojazdów oraz w celu odprowadzania wód deszczowych dopuszczenie działań udrażniających wąwozy i parowy z wykluczeniem zabiegów degradujących roślinność i naturalną rzeźbę terenu;
8. Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, postulowana likwidacja istniejących substandardowych obiektów;

9. Możliwość wyznaczenia ciągów pieszych oraz miejsc widokowych również w formie podestów drewnianych lub metalowych;
10. Realizację dojazdów do terenów zabudowy mieszkaniowej MN_P przez teren ZN_P (zachowanie istniejących dojazdów);
11. Prowadzenie pod nadzorem Urzędu Gminy Zakroczym wszelkich działań inwestycyjnych oraz przekształcających tereny po zgłoszeniu ich przed przystąpieniem do ich wykonywania;
12. W szczególnych przypadkach określonych przez Urząd Gminy Zakroczym obowiązek uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
13. Dla terenów oznaczonych symbolem ZN_P obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, 5, Rozdz. 4 §15, §16, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §36 ust. 1, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49.

§131

Ustalenia §130 obowiązują dla wszystkich terenów ZN_P, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 12–ZN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Dopuszczenie grodzenia od strony terenów, dla których grodzenie jest dopuszczalne z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
2. Dla terenu 26–ZN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Dopuszczenie ogrodzenia terenu według stanu istniejącego łącznie z terenem 25–UT;
 - 3) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
3. Dla terenu 37–ZN_P i 229–ZN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Możliwość grodzenia i przegradzania terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
4. Dla terenu 38–ZN_P, 55–ZN_P, 56–ZN_P, 77–ZN_P, 83–ZN_P i 232–ZN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Możliwość grodzenia terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdných i terenu 57-ZP/ZC;
5. Dla terenu 47–ZN_P i 121–ZN_P
 - 1) Możliwość grodzenia terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
6. Dla terenu 49–ZN_P i 52–ZN_P
 - 1) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
7. Dla terenu 81–ZN_P
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 2) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągu pieszego w przebiegu zgodnie z rysunkiem Planu;
8. Dla terenu 103–ZN_P
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
9. Dla terenu 106–ZN_P

- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29
 - 4) Możliwość realizacji urządzeń związanych z retencją wód opadowych;
 - 5) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
10. Dla terenu 112–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Obowiązek ochrony zadrzewień wynikający z Rozdziału 5 §30 ust. 8;
 - 4) Możliwość grodzenia terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
11. Dla terenu 113–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 4) Dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych i urządzeń związanych z retencją wód opadowych z odprowadzeniem nadmiaru wody trasą przechodzącą przez teren 8–ZN;
 - 5) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
12. Dla terenu 114–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11 dla części terenu oznaczonej na rysunku Planu;
 - 3) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
13. Dla terenu 121–ZN_P
- 1) Zakaz grodzenia i przegradzania terenu z wyjątkiem granicy z terenami zabudowanymi;
14. Dla terenu 127–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62b przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Możliwość grodzenia terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
15. Dla terenu 145–ZN_P
- 1) Możliwość grodzenia terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
 - 2) Możliwość przebudowy i remontu substandardowej zabudowy mieszkaniowej;
16. Dla terenu 165–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62b przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
 - 3) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
17. Dla terenu 171–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych i urządzeń związanych z retencją wód opadowych z odprowadzeniem nadmiaru wody trasą przechodzącą przez teren 8–ZN;
18. Dla terenu 172–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w obszarze Natura 2000 wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;

- 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Dopuszczenie przegradzania i ogradzania zgodnie ze stanem własności;
19. Dla terenu 174–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, częściowo w obszarze Natura 2000, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i częściowo w Rezerwacie Przyrody „Zakole Zakroczymskie” wynikający z Rozdziału 4 §14;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Nakaz likwidacji dzikiego wysypiska przy terenie 220–MN;
 - 4) Dopuszczenie grodzenia od strony terenów, dla których grodzenie jest dopuszczalne z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz punktów widokowych w szczególności wyznaczonych na rysunku Planu;
20. Dla terenu 175–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Dopuszczenie ogrodzenia terenu łącznie z terenem 176–MN_P;
21. Dla terenu 223–ZN_P
- 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 3) Możliwość grodzenia terenu tylko od strony terenów zabudowy mieszkaniowej z koniecznością zapewnienia ogólnodostępności ciągów pieszych.

ROZDZIAŁ 40

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu zieleni urządzonej – ZP

§132

Plan wyznacza teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku Planu symbolem: **168–ZP**.

§133

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZP** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona związana z obiektami zabytkowymi objętymi ochroną konserwatorską;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Obiekty i urządzenia służące kulturze, rekreacji i turystyce;
 - 3) Drogi gospodarcze i ciągi pieszce ogólnodostępne;
3. Lokalizowanie obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pod warunkiem, że nie naruszają one naturalnych warunków środowiska;
4. Teren grodziska wczesnośredniowiecznego i podgrodzia zwanego „Czubajka” objętego ochroną konserwatorską w ramach stanowiska Nr 52-62/12, częściowo zainwestowany substandardową zabudową mieszkaniową gospodarczą i usługową. Konieczność przeprowadzenia rewaloryzacji pod kątem zachowania i wykorzystania terenu dla celów turystyczno-dydaktycznych;
5. W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62/2 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
6. Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
7. Obowiązek zapewnienia ogólnodostępności terenu;
8. Postulat urządzenia punktu widokowego;
9. Postulat stworzenia historycznego skansenu objętego opieką przez Miasto oraz przeznaczenia terenu na cele publiczne;
10. Niezbędne opracowanie projektu rewaloryzacji terenu z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich także z oceną możliwości i celowości zachowania istniejącego zainwestowania na terenie oraz możliwość adaptacji lub likwidacji istniejącego zainwestowania.

11. Zakaz wszelkiej zabudowy, działań inwestycyjnych i remontowych bez uzgodnienia z Urzędem Gminy Zakroczym i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
12. Zakaz wykonywania wszelkich prac ziemnych, prowadzenia działań inwestycyjnych przekształcających teren bez uzgodnienia z Urzędem Gminy Zakroczym i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
13. Nakaz ochrony istniejącego grodziska oraz nakaz uporządkowania terenu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
14. Obowiązek zapewnienia przejścia pieszego w sytuacjach powodziowych przez teren do terenu 173–MN_p do czasu zapewnienia pełnej ochrony przeciwpowodziowej terenów położonych na południe od terenu 172–ZN_p;
15. Obowiązek kształtowania zieleni z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich;
16. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 5 §24, §25, §26, §27, §28, §29, Rozdz. 6 §33, §34 ust. 1, 2, Rozdz. 7 §36, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §46, §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

ROZDZIAŁ 41

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji – ZP/US

§134

Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczone na rysunku Planu symbolami: **5–ZP/US** i **205–ZP/US**.

§135

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **ZP/US** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej i tereny sportowo-rekreacyjne;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Drogi wewnętrzne i ciągi piesz;
3. Nakaz pozostawienia minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej terenu;
4. Nakaz ochrony istniejącej zieleni oraz wartościowego drzewostanu. Ewentualna wycinka drzew wymaga zgody Urzędu Gminy Zakroczym, a na terenie 205–ZP/US również Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony drogi publicznej;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP/US obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §16, §18, §20, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 2, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §47 ust. 2, §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 5, 9.

§136

Ustalenia §135 obowiązują dla wszystkich terenów ZP/US, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 5–ZP/US
 - 1) Możliwość przeznaczenia części terenu na rozbudowę istniejącej oczyszczalni;
 - 2) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i obszarze Natura 2000 wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 3) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 4) Możliwość zagospodarowania terenu jako ogólnodostępnego miejskiego terenu rekreacji;
 - 5) Postulat nieogradzania terenu z wyjątkiem wygradzenia części terenu pod ewentualną rozbudowę oczyszczalni;
 - 6) Dopuszczenie realizacji jedynie obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i infrastrukturą techniczną, w szczególności związaną z oczyszczaniem wód oraz związanych z rekreacyjno-sportowym wykorzystaniem terenu. Wszelkie inwestycje oraz zmiany sposobu zagospodarowania terenu winny uzyskać uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
 - 7) Nakaz zapewnienia możliwości przeprowadzenia ogólnodostępnych ciągów pieszych;
2. Dla terenu 205–ZP/US – Prochownia

- 1) Obowiązek ochrony obiektu znajdującego się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku Planu, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 5 §26, §27, §30 ust. 3;
- 2) Zapewnienie stałego użytkownika – gospodarza jako niezwykle istotnego czynnika rewaloryzacji i ochrony Prochowni;
- 3) Postulat objęcia całości terenu opracowaniem koncepcyjno-studialnym określającym szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania przy zachowaniu walorów historycznych i przyrodniczych terenu;
- 4) Dopuszczenie przeznaczenia części terenu pod poszerzenie terenu ujęcia wody i stacji uzdatniania;
- 5) Nakaz ochrony walorów zabytkowych i przyrodniczych obiektu;
- 6) Ogólne przeznaczenie Prochowni na cele zieleni urządzonej, nie precyzuje szczegółowego programu użytkowego. Plan preferuje na terenie Prochowni programy zieleni, usług kultury, rekreacji, turystyki, oświaty oraz dopuszcza inne programy nieuciążliwe gwarantujące zachowanie i ochronę obiektu. Postuluje się lokalizację obiektów kubaturowych i sportowych poza terenem fortyfikacji;
- 7) Szczegółowy program użytkowy i funkcjonalny terenu Prochowni powinien mieścić się generalnie w postulowanym, określonym przez Plan charakterze. Plan dopuszcza ewentualne inne sposoby użytkowania pod warunkiem spełnienia przez nie wymogów przepisów odrębnych i szczególnych, ustaleń niniejszego Planu i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 8) Zagospodarowanie terenu winno być prowadzone z uwzględnieniem jego walorów historyczno-kulturowych i być podporządkowane nadrzędnej wartości, którą jest ochrona jednego z elementów systemu fortyfikacji Twierdzy „Modlin” – Prochownia;

ROZDZIAŁ 42

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu zabytkowego Fortu I Zakroczym – obiektu sztuki obronnej – ZP/U

§137

Plan wyznacza teren zabytkowego Fortu I Zakroczym – obiektu sztuki obronnej oznaczony na rysunku Planu symbolem: **244–ZP/U**.

§138

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZP/U** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej zabytkowego Fortu I Zakroczym;
2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny kultury, tereny sportu i rekreacji z poszanowaniem martyrologicznego charakteru obiektu oraz ewentualnie innego nieuciążliwego przeznaczenia, akceptowanego przez Urząd Gminy Zakroczym i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych, pozwalającego na utrzymanie przeznaczenia podstawowego oraz ochronę obiektu zabytkowego, jego walorów przestrzenno-krajobrazowych i przyrodniczych;
3. Konieczność zapewnienia stałego użytkownika – gospodarza jako niezwykle istotnego czynnika rewaloryzacji i ochrony Fortu I Zakroczym;
4. Przeznaczenie Fortu I Zakroczym na cele zieleni urządzonej, nie precyzuje szczegółowego programu użytkowego. Plan preferuje na terenie Fortu I Zakroczym programy usług kultury, rekreacji, sportu, turystyki oraz dopuszcza inne programy nieuciążliwe gwarantujące zachowanie i ochronę obiektu;
5. Szczegółowy program użytkowy i funkcjonalny terenu Fortu I Zakroczym powinien mieścić się generalnie w postulowanym, określonym przez Plan charakterze. Plan dopuszcza ewentualne inne sposoby użytkowania pod warunkiem spełnienia przez nie wymogów przepisów odrębnych i szczególnych, ustaleń niniejszego Planu i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
6. Zagospodarowanie terenu winno być prowadzone z uwzględnieniem jego walorów historyczno-kulturowych i podporządkowane nadrzędnej wartości, którą jest ochrona jednego z elementów systemu fortyfikacji Twierdzy „Modlin” – Fortu I Zakroczym;
7. Obowiązek ochrony miejsca pamięci, wynikający z Rozdziału 5 §31;
8. Zakaz podziału terenu;
9. Zakaz zaśmiecania i degradacji terenu;

10. Plan postuluje wykonanie opracowania studialnego – konserwatorsko-planistycznego określającego szczegółowe wytyczne dla prawidłowego zagospodarowania Fortu I Zakroczym;
11. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony drogi publicznej;
12. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, §13, Rozdz. 4 §15, §18, §19, §20, §21, §22, §23, Rozdz. 5 §24, §25, §26, §27, §30 ust. 1, §31, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 2, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10, Rozdz. 11 §49, §51, §52, Rozdz. 12.

ROZDZIAŁ 43

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu nieczynnego cmentarza żydowskiego i zieleni urządzonej – ZP/ZC

§139

Plan wyznacza teren nieczynnego cmentarza żydowskiego i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku Planu symbolem **57–ZP/ZC**.

§140

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZP/ZC** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego cmentarza żydowskiego i zieleni urządzonej;
2. Przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze i spacerowe;
3. Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
4. Obowiązek pozostawienia minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej;
5. Obowiązek poprowadzenia ciągu pieszo-jezdnego;
6. Ostateczne określenie granic dawnego terenu grzebalnego, ogrodzenia tego terenu oraz przebieg ciągu pieszo-jezdnego winno nastąpić po przeprowadzeniu prac badawczych ustalających zasięg terenu grzebalnego;
7. Obowiązek uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Zakroczymia wszelkich działań zmieniających sposób zagospodarowania terenu;
8. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
9. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP/ZC obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §14 ust. 1, §15, §22, Rozdz. 5 §24, §31 ust. 3, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

ROZDZIAŁ 44

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu cmentarza katolickiego – ZC

§141

Plan wyznacza teren cmentarza katolickiego oznaczony na rysunku Planu symbolami: **136–ZC**.

§142

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZC** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren pochówku zmarłych;
2. Obowiązek ochrony części terenu, stanowiącej istniejący zabytkowy cmentarz uznany za zabytek, objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków;
3. Przy planowanej rozbudowie cmentarza obowiązek uwzględnienia zabytkowego charakteru istniejącego cmentarza oraz drzewostanu w części istniejącej cmentarza;
4. Obowiązek pozostawienia 10% powierzchni biologicznie czynnej;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem ZC obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §22, Rozdz. 5 §30 ust. 5, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 2, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

ROZDZIAŁ 45

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu ogrodów działkowych – ZD

§143

Plan wyznacza teren ogrodów działkowych oznaczony na rysunku Planu symbolem: **235–ZD**.

§144

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZD** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
2. Przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja obiektów małej architektury oraz wyposażenia ogrodu działkowego;
3. Nakaz utrzymania i maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu;
4. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych lub letniskowych;
5. Maksymalną wysokość dla nowoprojektowanych altan – 4m (1 kondygnacja);
6. Dla terenu ogrodów działkowych obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

ROZDZIAŁ 46

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów istniejącego wysypiska śmieci z przeznaczeniem na teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – O/US i O/ZP

§145

Plan wyznacza tereny istniejącego wysypiska śmieci, będącego tymczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem terenu, z przeznaczeniem na teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **241–O/US** i **243–O/ZP**.

§146

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami **O/US** i **O/ZP** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej realizowane po zamknięciu istniejącego wysypiska i po przeprowadzeniu prac rekultywacyjnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) Zadrzewienia i zakrzaczenia;
3. Przeznaczenie dopuszczalne: teren składowania odpadów i związane z tym obiekty oraz urządzenia do czasu zamknięcia wysypiska;
4. Funkcjonowanie wysypiska śmieci z uwzględnieniem wszelkich prawnie obowiązujących uwarunkowań funkcjonowania wysypiska:
 - 1) Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej i towarzyszącej z uwzględnieniem potrzeby widokowego wyeksponowania Fortu I Zakroczym;
 - 2) Obowiązek monitorowania spływu wód gruntowych i powierzchniowych z terenu, wynikający z przepisów szczególnych i odrębnych w szczególności w stosunku do ujęcia wody „Prochownia”;
5. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony drogi publicznej;
6. Dla terenu wysypiska śmieci obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §22, §23, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §38, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§147

Ustalenia §146 obowiązują dla wszystkich terenów O/US i O/ZP, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 241–O/US
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
 - a) Możliwość zagospodarowania łącznie z terenem 243–O/ZP;
 - b) Obowiązek określenia szczegółowego programu usług i rekreacji, w tym także realizacji ewentualnych obiektów kubaturowych w oparciu o opracowanie koncepcyjne i studialne uwzględniające położenie terenu w sąsiedztwie zabytkowego Fortu I Zakroczym;
 - c) Zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - d) Nakaz zagospodarowania kubaturowego, wprowadzenia zieleni izolacyjnej i towarzyszącej oraz kształtowania terenu z uwzględnieniem potrzeby wyeksponowania widokowego Fortu I Zakroczym;
2. Dla terenu 243–O/ZP

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;
 - a) Możliwość zagospodarowania łącznie z terenem 241–O/US;
 - b) Obowiązek realizacji zieleni urządzonej publicznej przed zabytkowym Fortem I z zapewnieniem możliwości jego ekspozycji widokowej oraz zapewnieniem możliwości poprowadzenia ciągu pieszego wzdłuż jego granic, stanowiącej strefę izolacyjną, dystansową między terenem Fortu I Zakroczym (244–ZP/U) a terenem wysypiska śmieci (241–O/US) przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji;
 - c) Dopuszczenie kompleksowego zagospodarowania terenu 244–ZP/U, 243–O/ZP i terenu 241–O/US z obowiązkiem uzgodnienia zamierzenia z Konserwatorem Zabytków i z obowiązkiem podporządkowania (szczególnie kształtowania zieleni) wymogom związanym z wyeksponowaniem widoku na Fort I;

ROZDZIAŁ 47

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów Infrastruktury technicznej – K, W, T

§148

Plan wyznacza tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku Planu symbolami: **6–K, 206–W, 207–W, 208–W, 278–T**.

§149

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolami **K, W, T** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - teren 6–K – teren oczyszczalni ścieków,
 - teren 206–W – teren ujęcia wody i stacji uzdatniania wody,
 - teren 207–W, 208–W – teren ujęcia wody,
 - teren 278–T – teren istniejącego masztu telekomunikacyjnego;
2. Dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
3. Zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
4. Nakaz ogrodzenia terenu infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych;
5. Nakaz zachowania wartościowego drzewostanu;
6. Obsługę komunikacyjną zapewnioną od strony dróg publicznych lub przez służebność terenową;
7. Dla terenów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, Rozdz. 4 §15, §22, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §48, Rozdz. 11 §49, Rozdz. 12 §53 ust. 5.

§150

Ustalenia §149 obowiązują dla wszystkich terenów infrastruktury technicznej, wyznaczonych na rysunku Planu.

Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 6–K
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1, 2;
 - 2) Dopuszczenie rozbudowy terenu oczyszczalni na teren 5–ZP/US pod warunkiem zastosowania rozwiązań chroniących teren oczyszczalni przed zalaniem „wodą stuletnią” oraz uzyskania niezbędnych uzgodnień wynikających z ustaleń dla terenu 5–ZP/US;
 - 3) Dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 4) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 5) Nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej z wykluczeniem roślinności obcej rodzimej flory;
 - 6) Postulat przebudowy oraz zagospodarowania terenu zielenią minimalizującą istniejący dysonans przestrzenno-krajobrazowy;
2. Dla terenu 206–W
 - 1) Zakazy związane ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody wynikające z Rozdziału 8 §41;

- 2) Postulat objęcia całości terenu opracowaniem koncepcyjno-studialnym wykonywanym dla terenu 205–ZP/US;
- 3) Dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) Nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej z wykluczeniem roślinności obcej rodzimej florze;
3. Dla terenu 207–W i 208–W
 - 1) Zakazy związane ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody wynikające z Rozdziału 8 §41;
 - 2) Bezwzględny zakaz realizacji zabudowy;
 - 3) Postulat objęcia całości terenu opracowaniem koncepcyjno-studialnym wykonywanym dla terenu 205–ZP/US;
4. Dla terenu 278–T
 - 1) Obowiązek ochrony terenu położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu wynikający z Rozdziału 4 §14 ust. 1;
 - 2) Nakaz uzyskania, przy działaniach inwestycyjnych związanych z realizacją masztu, zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego zgodnie z ustaleniami Rozdziału 8 §42;
 - 3) Dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

ROZDZIAŁ 48

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych – KD

§151

Plan wyznacza tereny komunikacyjne oznaczone na rysunku Planu symbolami:

1. 1KDG, 2KDG – tereny dróg publicznych głównych;
2. 3KDZ ÷ 6KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
3. 7KDL ÷ 16KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
4. 17KDD ÷ 80KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
5. 81KDW ÷ 116KDW – tereny dróg wewnętrznych;
6. 117KDP ÷ 119KDP – tereny placów miejskich;
7. 261–KDK, 314–KDK – tereny węzłów komunikacyjnych.

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Kategoria	Uwagi
1	2	3	4	5	7
1.	1KDG	droga przez środek opracowania ze wschodu na zachód (Nr 7 Warszawa-Gdańsk), klasy S wraz z węzłami komunikacyjnymi	główna	krajowa	szerokość 35m
2.	2KDG	droga w północnej części opracowania z zachodu na wschód (Nr 62 Wyszogród-Wyszków), klasy G	główna	krajowa	szerokość 31m
3.	3KDZ	droga przez środek opracowania ze wschodu na zachód (Nowy Dwór – Płock)	zbiorcza	krajowa	szerokość 18÷25m do czasu realizacji drogi 2KDG będzie funkcyj- nować jako droga 3KDG
4.	4KDZ	droga przez środek opracowania od drogi 3KDZ na północ (ul. Kpt. Doranta)	zbiorcza	powiatowa	szerokość 20m
5.	5KDZ	droga z Nowego Dworu do drogi 6KDZ (ul. Gałachy, Warszawska)	zbiorcza	powiatowa	szerokość 15÷23m
6.	6KDZ	od drogi 3KDZ na południe (ul. Koźmińskiego)	zbiorcza	powiatowa	szerokość 13÷38m
7.	7KDL	ul. Pieczolugi (w północnej części Planu z zachodu na wschód)	lokalna	powiatowa	szerokość 10÷15m (w 2 odcinkach)

8.	8KDL	w zachodniej części Planu od drogi 2KDG na północ	lokalna		szerokość 12÷20m (częściowo zabytkowa brukowana z aleją drzew, w 3 odcinkach)
9.	9KDL	na zachód od drogi 8KDL	lokalna		szerokość 20m
10.	10KDL	na południe od drogi 2KDZ wzdłuż zachodniej granicy Planu	lokalna		szerokość 12m (6m w granicach Planu)
11.	11KDL	od drogi 3KDG na południe i dalej na wschód do drogi 3KDZ	lokalna		szerokość 12÷16m
12.	12KDL	na południe od drogi 11KDL do placu 118KDP	lokalna		szerokość 5÷10m
13.	13KDL	na południe od drogi 6KDZ przez Rynek do placu 118KDP	lokalna		szerokość 6÷13m (w 2 odcinkach)
14.	14KDL	na wschód od drogi 4KDZ wzdłuż terenu Lotniska „Modlin”	lokalna		szerokość 15m
15.	15KDL	na północ od drogi 3KDZ do drogi 14KDL	lokalna		szerokość 15m (w 2 odcinkach)
16.	16KDL	na południe od drogi 3KDZ do drogi 5KDZ	lokalna		szerokość 12m
17.	17KDD	na północ od drogi 3KDZ do północnej granicy Planu	dojazdowa		szerokość 4÷12m (w 4 odcinkach)
18.	18KDD	w północnej części Planu na wschód od drogi 4KDZ	dojazdowa		szerokość 15m
19.	19KDD	na wschód od drogi 4KDZ do drogi 1KDG wzdłuż dróg 2KDG i 4KDG	dojazdowa		szerokość 15m
20.	20KDD	na zachód od drogi 4KDZ do drogi 8KDL wzdłuż drogi 2KDG	dojazdowa		szerokość 15÷16m (w 2 odcinkach)
21.	21KDD	na wschód od drogi 4KDZ	dojazdowa		szerokość 15m
22.	22KDD	na zachód od drogi 4KDZ wzdłuż dróg 2KDG i 1KDG	dojazdowa		szerokość 15÷16m
23.	23KDD	od drogi 22KDD przy drodze 2KDG do drogi 22KDD przy drodze 1KDG	dojazdowa		szerokość 12m
24.	24KDD	na zachód od drogi 4KDZ do drogi 23KDD	dojazdowa		szerokość 15m (w 2 odcinkach)
25.	25KDD	na południe i dalej na wschód od drogi 14KDL wzdłuż drogi 1KDG	dojazdowa		szerokość 15m
26.	26KDD	na północ od drogi 14KDL do drogi 25KDD	dojazdowa		szerokość 15m

27.	27KDD	na północ od drogi 14KDL do drogi 25KDD	dojazdowa		szerokość 12m
28.	28KDD	na północ od drogi 9KDL do drogi 8KDL	dojazdowa		szerokość 10÷15m
29.	29KDD	na zachód od drogi 2KDG do drogi 8KDL	dojazdowa		szerokość 20÷27m
30.	30KDD	na północ od drogi 29KDD	dojazdowa		szerokość 12÷15m
31.	31KDD	w zachodniej części Planu na wschód od drogi 8KDL wzdłuż drogi 2KDG	dojazdowa		szerokość 12÷17m
32.	32KDD	na zachód od drogi 8KDL wzdłuż drogi 2KDG do zachodniej granicy opracowania	dojazdowa		szerokość 11÷20m
33.	33KDD	na południowy-zachód od drogi 32KDD wzdłuż drogi 2KDG	dojazdowa		szerokość 15m
34.	34KDD	na północ od drogi 3KDZ wzdłuż drogi 1KDG do drogi 4KDZ	dojazdowa		szerokość 12÷15m
35.	35KDD	na zachód od drogi 4KDZ wzdłuż drogi 1KDG do drogi 3KDZ	dojazdowa		szerokość 12÷15m
36.	36KDD	na zachód od drogi 34KDD wzdłuż drogi 1KDG	dojazdowa		szerokość 15m
37.	37KDD	na zachód od drogi 25KDD wzdłuż drogi 1KDG	dojazdowa		szerokość 15m
38.	38KDD	na zachód od drogi 4KDZ wzdłuż drogi 1KDG	dojazdowa		szerokość 8m
39.	39KDD	na zachód od drogi 4KDZ wzdłuż drogi 1KDG	dojazdowa		szerokość 6÷7m
40.	40KDD	na południe od drogi 35KDD do drogi 17KDD	dojazdowa		szerokość 12m
41.	41KDD	na północ od drogi 3KDZ wzdłuż drogi 2KDG do drogi 35KDD	dojazdowa		szerokość 12÷15m
42.	42KDD	na zachód od drogi 3KDZ do drogi 41KDD	dojazdowa		szerokość 24÷30m
43.	43KDD	na północ od drogi 3KDZ do drogi 34KDD	dojazdowa		szerokość 10÷12m
44.	44KDD	na wschód od drogi 4KDZ do drogi 43KDD	dojazdowa		szerokość 10m
45.	45KDD	między drogą 34KDD a drogą 44KDD	dojazdowa		szerokość 12m
46.	46KDD	między drogą 45KDD a drogą 43KDD	dojazdowa		szerokość 10m

47.	47KDD	między drogą 3KDZ a drogą 43KDD	dojazdowa		szerokość 10m
48.	48KDD	między drogą 3KDZ a drogą 47KDD	dojazdowa		szerokość 10÷12m
49.	49KDD	na zachód od drogi 15KDL do drogi 34KDD	dojazdowa		szerokość 15m
50.	50KDD	na zachód od drogi 11KDL	dojazdowa		szerokość 10m
51.	51KDD	na południe od drogi 50KDD do drogi 12KDL	dojazdowa		szerokość 10m (na odcinku zachodnim 8m)
52.	52KDD	na wschód od drogi 10KDL	dojazdowa		szerokość 4÷9m
53.	53KDD	na wschód od drogi 11KDL	dojazdowa		szerokość 10m
54.	54KDD	na zachód od drogi 6KDZ	dojazdowa		szerokość 3÷10m
55.	55KDD	na zachód od drogi 6KDZ do Rynku (117KDP)	dojazdowa		szerokość 6÷8m
56.	56KDD	na zachód od drogi 6KDZ do drogi 55KDD	dojazdowa		szerokość 8m
57.	57KDD	na zachód od drogi 13KDL do drogi 55KDD	dojazdowa		szerokość 8m
58.	58KDD	na zachód od Rynku (117KDP)	dojazdowa		szerokość 8m
59.	59KDD	na północ od drogi 12KDL (Parowa Okólna)	dojazdowa		szerokość 8m
60.	60KDD	na południe od Rynku (117KDP) do dołu skarpy, składająca się z 2 odcinków połączonych odcinkiem nieprzejezdnym	dojazdowa		szerokość 4÷8m (odcinek nieprzejezdny szerokości 3m)
61.	61KDD	na południe od Rynku 117KDP (ul. Rybacka) do 118KDP	dojazdowa		szerokość 5÷10m
62.	62KDD	wzdłuż podskarpia od placu 118KDP do placu 119KDP	dojazdowa		szerokość 10÷12m
63.	63KDD	na południe od drogi 5KDZ do placu 119KDP	dojazdowa		szerokość 6÷10m
64.	64KDD	na południe od drogi 5KDZ	dojazdowa		szerokość 6÷10m (w 2 odcinkach)
65.	65KDD	na południe od drogi 63KDD	dojazdowa		szerokość 10m
66.	66KDD	na zachód od drogi 65KDD do drogi 63KDD	dojazdowa		szerokość 6m

67.	67KDD	na wschód od drogi 6KDZ do drogi 16KDL	dojazdowa		szerokość 8÷12m
68.	68KDD	na wschód od drogi 6KDZ	dojazdowa		szerokość 6m
69.	69KDD	na południe od drogi 67KDD	dojazdowa		szerokość 6m
70.	70KDD	na północ od drogi 67KDD do drogi 3KDZ	dojazdowa		szerokość 10m
71.	71KDD	na północ od drogi 5KDZ do drogi 67KDD	dojazdowa		szerokość 10m
72.	72KDD	na południe od drogi 3KDZ do drogi 5KDZ	dojazdowa		szerokość 12m (w 2 odcinkach)
73.	73KDD	na północ od drogi 67KDD	dojazdowa		szerokość 12m
74.	74KDD	na południe od drogi 5KDZ (ul. Gałachy)	dojazdowa		szerokość 5÷10m
75.	75KDD	na zachód od drogi 74KDD	dojazdowa		szerokość 5m
76.	76KDD	na południe od drogi 5KDZ (ul. Gałachy) do drogi 78KDD	dojazdowa		szerokość 7÷12m
77.	77KDD	na zachód od drogi 76KDD	dojazdowa		szerokość 8m
78.	78KDD	na południe od drogi 5KDZ (ul. Gałachy) do wschodniej granicy opracowania	dojazdowa		szerokość 6÷20m
79.	79KDD	na północ od drogi 5KDZ do Prochowni (ul. Gałachy-Prochownia)	dojazdowa		szerokość 10m
80.	80KDD	na wschód od drogi 16KDL do drogi 79KDD	dojazdowa		szerokość 15m
81.	81KDW	w północnej części opracowania na zachód od drogi 4KDZ	wewnętrzna		szerokość 15m
82.	82KDW	na północ od drogi 8KDL do drogi 28KDD	wewnętrzna		szerokość 8m
83.	83KDW	na zachód od drogi 32KDD do wschodniej granicy opracowania	wewnętrzna		szerokość 8÷10m
84.	84KDW	na północ od drogi 22KDD do drogi 24KDD	wewnętrzna		szerokość 15m (w 2 odcinkach)
85.	85KDW	na północ od drogi 14KDL do drogi 21KDD	wewnętrzna		szerokość 15m
86.	86KDW	na wschód od drogi 4KDZ do drogi 85KDW	wewnętrzna		szerokość 15m

87.	87KDW	na wschód od drogi 85KDW do terenu Lotniska „Modlin”	wewnętrzna		szerokość 15m
88.	88KDW	na zachód drogi 4KDZ do drogi 17KDD	wewnętrzna		szerokość 10÷12m
89.	89KDW	na północ od drogi 88KDW do drogi 35KDD	wewnętrzna		szerokość 12m
90.	90KDW	wzdłuż drogi 3KDZ na wschód od drogi 15KDL do drogi 34KDD	wewnętrzna		szerokość 10÷20m
91.	91KDW	na południe od drogi 34KDD do drogi 90KDW	wewnętrzna		szerokość 15m
92.	92KDW	na południe od drogi 11KDL	wewnętrzna		szerokość 10m na odcinku od drogi 12KDL na północny-zachód szerokość 3m
93.	93KDW	na południe od drogi 10KDL	wewnętrzna		szerokość 3÷5m
94.	94KDW	na południe od drogi 12KDL	wewnętrzna		szerokość 10m
95.	95KDW	na południe od drogi 12KDL	wewnętrzna		szerokość 8m (w części wschodniej 6m)
96.	96KDW	na wschód i zachód od drogi 55KDD	wewnętrzna		szerokość 8m (w 2 odcinkach)
97.	97KDW	na północ od drogi 58KDD	wewnętrzna		szerokość 4m
98.	98KDW	na północ od drogi 13KDL do drogi 58KDD	wewnętrzna		szerokość 4m
99.	99KDW	na południe od drogi 13KDL	wewnętrzna		szerokość 5m
100.	100KDW	na wschód od drogi 61KDD	wewnętrzna		szerokość 4÷6m
101.	101KDW	na północ od drogi 63KDD (ul. Parowa Warszawska)	wewnętrzna		szerokość 4÷12m
102.	102KDW	na wschód od placu 119KDP u podnóża skarpy	wewnętrzna		szerokość 10m
103.	103KDW	między drogami 63KDD a 64KDD	wewnętrzna		szerokość 6m
104.	104KDW	na zachód od drogi 76KDD	wewnętrzna		szerokość 8m
105.	105KDW	na południe od drogi 76KDD	wewnętrzna		szerokość 8m
106.	106KDW	na południe od drogi 5KDZ do drogi 76KDD	wewnętrzna		szerokość 10m

107.	107KDW	na południe od drogi 5KDZ do drogi 78KDD	wewnętrzna		szerokość 10m
108.	108KDW	wzdłuż drogi 1KDG na południe od drogi 5KDZ do wschodniej granicy opracowania	wewnętrzna		szerokość 12m
109.	109KDW	między drogami 5KDZ a 108KDW	wewnętrzna		szerokość 17÷22m
110.	110KDW	wzdłuż dróg 1KDG i 3KDZ na północ od drogi 5KDZ do drogi 16KDL	wewnętrzna		szerokość 8÷12m
111.	111KDW	wzdłuż drogi 3KDZ na zachód od drogi 16KDL do drogi 73KDD	wewnętrzna		szerokość 10m
112.	112KDW	na wschód od drogi 16KDL	wewnętrzna		szerokość 12m
113.	113KDW	na północ od drogi 5KDZ do drogi 112KDW	wewnętrzna		szerokość 8m (w 2 odcinkach)
114.	114KDW	na południe od drogi 80KDD do drogi 115KDW	wewnętrzna		szerokość 8m
115.	115KDW	na północ od drogi 5KDZ do drogi 80KDD	wewnętrzna		szerokość 8m
116.	116KDW	na północ od drogi 5KDZ do drogi 80KDD	wewnętrzna		szerokość 8m
117.	117KDP	Rynek średniowiecznego miasta historycznego	publiczna		
118.	118KDP	Plac przy oczyszczalni	publiczna		
119.	119KDP	Plac u podnóża ul. Rybackiej	publiczna		

§152

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **KD** Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny publiczne tras komunikacyjnych, węzłów komunikacyjnych i placów;
2. Dla terenów komunikacyjnych obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Rozdz. 1, Rozdz. 2 §7, Rozdz. 3 §9, §10 ust. 1, 4, §12, §13, Rozdz. 4 §15, §19, §22, §23, Rozdz. 6 §33, Rozdz. 7 §35 ust. 1, 2, §36 ust. 1, 2, 3, §37, Rozdz. 8 §42, Rozdz. 9 §43 ust. 1, §44 ust. 1, Rozdz. 10 §46 ust. 3 pkt 9, 11, §47 ust. 1, §48 ust. 2, Rozdz. 11 §49, §51, §52, Rozdz. 12 §53 ust. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9.

§153

Ustalenia §152 obowiązują dla wszystkich terenów KD, wyznaczonych na rysunku Planu. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu 1KDG
 - 1) Obowiązek monitorowania oczyszczania i odprowadzania wód deszczowych w stosunku do ujęcia wody „Prochownia”;
2. Dla terenu 5KDZ, 6KDZ, 13KDL, 55KDD, 56KDD, 57KDD, 58KDD, 60KDD, 61KDD, 65KDD, 67KDD, 68KDD, 96KDW, 97KDW, 98KDW i 99KDW
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62a przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
3. Dla terenu 62KDD, 102KDW, 118KDP i 119KDP

- 1) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
4. Dla terenu 63KDW i 66KDW
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62b przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
5. Dla terenu 101KDW
 - 1) Zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia zalaniem „wodą stuletnią” wynikające z Rozdziału 3 §11;
 - 2) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-62b przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
6. Dla terenu 105KDW
 - 1) W obrębie strefy konserwatorskiej Nr 52-63/1 przestrzeganie ustaleń Rozdziału 5 §29;
7. Dla terenu 117KDP
 - 1) Użytkowanie terenu – reprezentacyjnego placu handlowo-targowego oraz terenu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami Rozdziału 5 §32;
 - 2) Obowiązek ochrony oraz starannego kształtowania i zagospodarowania Rynku położonego w strefie archeologicznej 52-62a wynikający z ustaleń Rozdziału 5 §24, §25, §27, §29;
 - 3) Obowiązek ochrony miejsca pamięci, wynikający z Rozdziału 5 §31;
8. Dla terenu 261–KDK i 314–KDK
 - 1) Dopuszczenie do czasu realizacji węzła komunikacyjnego:
 - a) Rolniczego użytkowania terenu;
 - b) Lokalizacji usług niekubaturowych nieuciążliwych na czas określony.

ROZDZIAŁ 49

Ustalenia skutków prawnych w zakresie wartości nieruchomości

§154

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego Planu, w wysokości:

- 20% dla terenów – MN_H, MN_I, MN_P, MW/MN, MN, MN/ML, MN/RM, MN/RM/UW, RM/MN, RM/MN/UW, U, UT, UT/ML, UT/UW, UW, UW/MN, UW/P, UKS, P, ZP/U,
- 0,1% dla terenów – dla pozostałych terenów objętych Planem.

Opłata, o której mowa będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego Planu.

Plan ustala, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami Planu możliwe jest użytkowanie terenu zgodne z użytkowaniem dotychczasowym, pod warunkiem niepowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru Planu oraz sposobu użytkowania terenu zgodnego z prawem niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze Planu.

ROZDZIAŁ 50

Postulaty niniejszego Planu do Planów terenów sąsiadujących z obszarem uchwalonego Planu

§155

Plan postuluje powiązania komunikacyjne z terenami Lotniska „Modlin” oraz uwzględnienie możliwości przeprowadzenia dalszego przebiegu drogi 25KDD na terenie Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – teren dawnego Lotniska „Modlin”, o parametrach wynikających z jej klasy.

ROZDZIAŁ 51

Ustalenia końcowe

§156

Do spraw w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

§157

W granicach objętych Planem traci moc Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zakroczymia na okres perspektywiczny zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy Zakroczym Nr 118/11/44/IV/93 z dnia 31.05.1993r. uchwalony Uchwałą Nr 255/XL/98 przez Radę Gminy Zakroczym z dnia 5 lutego 1998r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 20 poz. 62 z dnia 03.04.1998r.), Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Zakroczymia uchwalona Uchwałą Nr

279/XLIII/98 przez Radę Gminy w Zakroczymiu z dnia 28 maja 1998r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 37 poz. 121 z dnia 20.07.1998r.) oraz Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zakroczymia dotycząca działek o nr ew. 8/6 i 8/7 w obrębie 02-15 uchwalona Uchwałą Nr 45/VII/2003 przez Radę Gminy w Zakroczymiu z dnia 30 kwietnia 2003r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 45 poz. 1599 z dnia 03.04.2008r.

§158

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Zakroczym.

§159

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

§160

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy