

UCHWAŁA Nr 239/XXXVIII/2014

Rady Gminy Zatory

z dnia 30 października 2014 r..

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Zatory, część wsi Zatory.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U.2013.267), art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2012.647, z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Zatory Nr 214/XXXII/2014 z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, części wsi Zatory; stwierdzając że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, uchwalonego uchwałą Nr 162/XXIII/2013 Rady Gminy Zatory z dnia 22 marca 2013 r.

uchwała się co następuje.

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1.

1. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmuje się część wsi Zatory.
2. Załączniki do planu stanowią:
  - 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
- 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2012.647),
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wiodące na danym terenie zajmującym nie mniej niż 60 % powierzchni terenu inwestycji,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i stanowi łącznie nie więcej niż 20 % powierzchni terenu inwestycji,

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, nie uwzględniając:
  - obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
- 8) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych,
- 9) **urządzeniu** - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1232).

### § 3.

1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symbolu literowego **MN**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Dla terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3 i 4 niniejszego planu.

## Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE.

### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.
2. Istniejące budynki usytuowane niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mogą podlegać przebudowie, nadbudowie i rozbudowie.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni handlu większej niż 400 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie ukształtowania dachów ustala się:
  - 1) dla dachów płaskich kąt nachylenia połaci dachowych do 5°;
  - 2) dla dachów stromych:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachu,
    - b) układ kalenicy głównej dachów budynków mieszkalnych i usługowych dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
  - 3) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o innych nachyleniach połaci dachowych niż ustalone w pkt 2.
5. W zakresie kształtowania ogrodzeń ustala się:
  - 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych sytuować nie bliżej niż w liniach

- rozgraniczających dróg;
- 2) ogrodzenia zlokalizowane w granicy działki o wysokości większej niż 1,5 m od poziomu terenu wykonać jako ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniej niż 60 %.
6. W zakresie formy i lokalizacji informacji oraz reklam ustala się:
- 1) lokalizacja tych obiektów nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani zniszczeń krajobrazu oraz obiektów budowlanych;
  - 2) wysokość obiektów nie większa niż 10,0 m;
  - 3) powierzchnia tablic i banerów nie może przekraczać 5,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) tablice i banery mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu;
  - 5) obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsującego i ruchomego;
  - 6) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na drzewach oraz terenach lasów i użytków ekologicznych.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:
  - 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
  - 3) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
  - 4) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 5) uciążliwość, w tym hałas, wynikająca z działalności usługowej lub innej nie może przekraczać terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
  - 6) eksploatacja urządzeń, powodujących wprowadzanie do środowiska substancji, wymagających pozwolenia na ich wprowadzanie jest dopuszczalna po uzyskaniu takiego pozwolenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) przedział czasu odniesienia równym ośmiu najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym  $L_{Aeq D} - 50$  dB,
  - b) przedział czasu odniesienia równy najmniej korzystnej godzinie nocy  $L_{Aeq N} - 40$  dB.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zgodnie z decyzją nr DC.5133.4.2013.RZ Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie Delegatura w Ciechanowie, z dnia 20-11-2013 r. – budynki nr 12 i 14 przy ul. Pułtuskiej, znajdujące się na terenie objętym zmianą planu, zostały wykreślone z gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym na obszarze

objętym zmianą planu nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające takiej ochrony.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 8. Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze oraz zagrożone obsuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 9. Ograniczenia w użytkowaniu.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują ograniczenia w użytkowaniu.

#### **§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu stanowi droga powiatowa 3432W relacji Pułtusk – Grabówiec – Zatory – Zdziebórz.
2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, do których wlicza się miejsca postojowe w garażach, w ilości jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejący wodociąg, zasilany w wodę z istniejących ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania wody.
2. Odprowadzenie ścieków:
  - dla terenów objętych niniejszym planem ustala się gospodarkę ściekową opartą o istniejący kolektor ściekowy w ul. Pułtuskiej.
3. Odprowadzenie wód opadowych:
  - 1) z dróg i parkingów: po podczyszczeniu i separacji zanieczyszczeń - do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) zakazuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) ustala się lokalizację napowietrznych i kablowych linii 0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg;

- 3) w przypadku braku możliwości zlokalizowania urządzeń o których mowa w pkt. 2 dopuszcza się ich lokalizację na innym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w ciepło:
  - 1) jako wiodące źródło ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ustala się indywidualne lub grupowe zasilanie w energię:
    - a) z odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepła, wiatraki, biogaz, biopaliwa itp. zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - b) z innych źródeł energii o najmniejszej uciążliwości dla środowiska, takich jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki itp. zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) dopuszcza się jako czasowe zaopatrzenie w ciepło z innych źródeł energii.

#### **§ 12. Stawka procentowa jednorazowej opłaty.**

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w wysokości 0 %.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEZNACZENIE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY oraz ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.**

#### **§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.**

1. Przeznaczenie terenów.
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynki socjalne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) liniowa infrastruktura techniczna.
  - 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt 1. i 2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
  - 4) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
      - I. 10,5 m od poziomu terenu,
      - II. trzy kondygnacje nadziemne;
    - b) usytuowania głównych kalenic prostopadle do frontu działki z tolerancją 20%,

- 5) ustalenia dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży:
- a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
    - I. 6,0 m od poziomu terenu,
    - II. jedną kondygnację nadziemną,
  - b) zakaz lokalizowania garaży na samochody ciężarowe.
3. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość działki budowlanej:
  - 2) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
  - 3) w zabudowie bliźniaczej - 10,0 m,
  - 4) w zabudowie szeregowej - 6,0 m;
  - 5) wszystkie wydzielone w wyniku podziału działki muszą:
    - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
    - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od  $60^\circ \div 90^\circ$ ,
    - c) spełniać wymogi przepisów szczególnych;
  - 6) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8,0 m;
  - 7) dla istniejących nieruchomości, nie spełniających parametrów działki budowlanej, ustala się możliwość dokonywania scaleń oraz wtórnych podziałów terenu na działki budowlane, przy czym minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8,0 m.

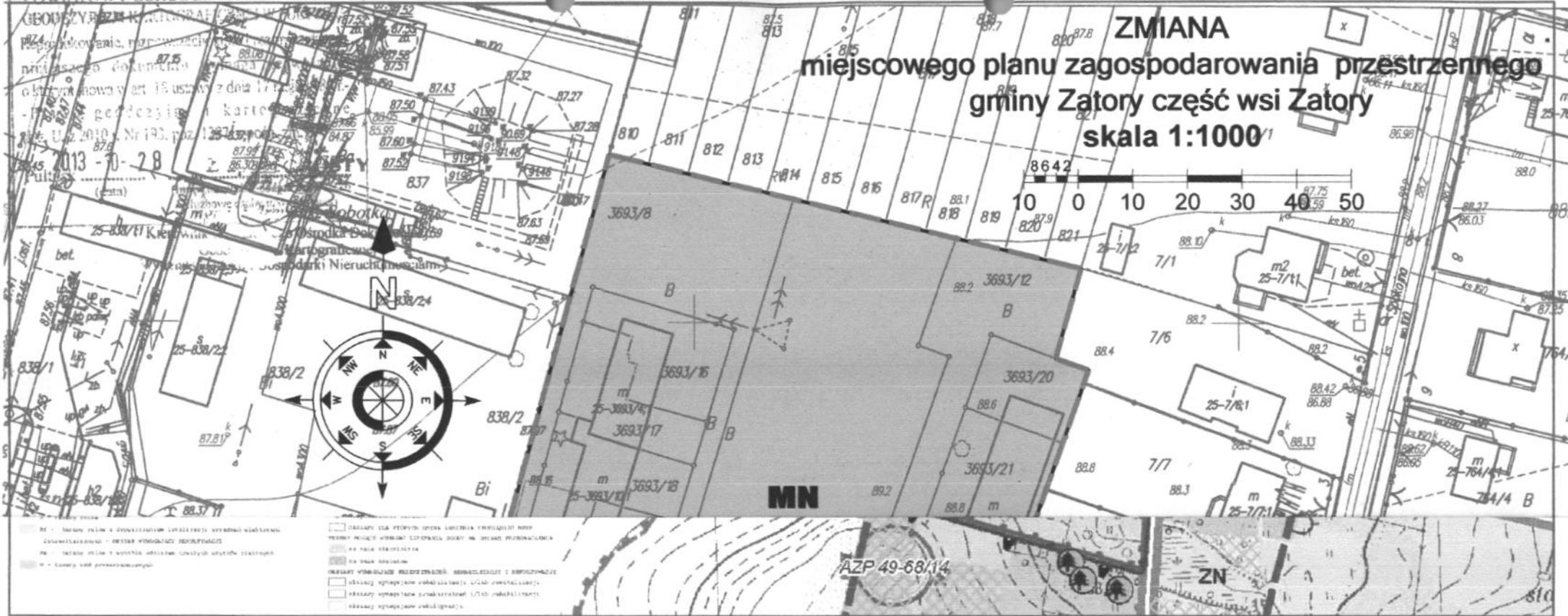
#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zatory.

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

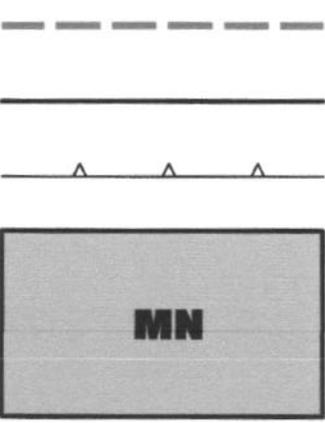
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
  
Zdzisław Lasocki

# ZMIANA miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory część wsi Zatory skala 1:1000



- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— granice terenu objętego planem</li> <li>— linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania</li> <li>— nieprzekraczalna linia zabudowy</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> </ul> |
|---|---|

## USTALENIA PLANU



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
Zdzisław Lasocki

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały nr 239/XXXVIII/2014  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 30 października 2014 r.

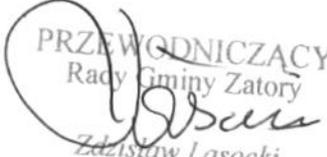
PROJEKTANT PLANU: mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO

uprawnienia planistyczne nr 1003/89  
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU PAK  
Wojciech ZAWARTKO, Żabiczyn 164, 05-190 Nasielsk

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr 239/XXXVIII/2014**  
**Rady Gminy Zatory**  
**z dnia 30 października 2014 r.**

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w dniach od 20.08.2014 r. do 12.09.2014 r. został wyłożony do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory. W ustalonym zgodnie z art. 17 pkt 11 przytoczonej wyżej ustawy terminie składania uwag do planu, to znaczy do dnia 27.09.2014 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący  
Rady Gminy Zatory

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
Zdzisław Lasocki

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr 239/XXXVIII/2014**  
**Rady Gminy Zatory**  
**z dnia 30 października 2014 r.**

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory” uchwalenie przedmiotowej zmiany planu nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy Zatory

  
Zdzisław Lasocki