

UCHWAŁA Nr 108/XVI/2016

Rady Gminy Zatory

z dnia 16 marca 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory: działki o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U.2015.1515), art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2015.199, 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, część wsi Zatory i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 października 2015 r., znak LEX-I.4131.209.2015.BŁ stwierdzającym nieważność uchwały Nr 68/XI/2015 Rady Gminy Zatory z dnia 18 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory w zakresie ustaleń planu w odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12; 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 działki o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12 we 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,
- 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,

### § 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 nieprzekraczalną linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu.
2. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni handlu większej niż 400 m<sup>2</sup>.
3. W zakresie ukształtowania dachów ustala się:
  - 1) dla dachów płaskich kąt nachylenia połaci dachowych do 10°;
  - 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.

4. 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 %.
5. 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. Na obszarze planu projektowana jest zabudowa mieszkaniowa, dla której wymagane jest określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani dobra kultury współczesnej, wymagające 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obsuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary podlegające scalaniu i podziałowi nieruchomości.

#### **§ 10. Ograniczenia w użytkowaniu.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakazem zabudowy.

#### **§ 11. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga powiatowa 3432W relacji Pułtusk – Grabówiec – Zatory – Zdziebórz.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych, do których wlicza się miejsca postojowe w garażach, w ilości:
  - a) dla usług, biur i handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy.
3. Miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, znajdują się poza obszarem planu.

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

1. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego w ul. Pułtuskiej.
2. Odprowadzenie ścieków – do istniejącego komunalnego kolektora ściekowego 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 sąsiednich własności oraz dróg publicznych,
    - takiego kształtowania działki, które spowodowałoby 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) w przypadku braku możliwości zlokalizowania napowietrznych i kablowych linii 0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ich lokalizację na obszarze objętym planem, 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.
6. Gospodarka odpadami - zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy Zatory, opracowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 13. Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przewidziane do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

1. Przeznaczenie terenów.
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) liniowa infrastruktura techniczna,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,2
    - maksymalna - 0,5;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

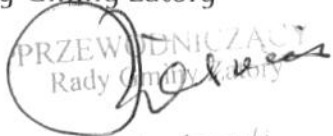
- działki budowlanej- 40 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 40 %;
  - 5) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
      - I. 10,5 m od poziomu terenu,
      - II. trzy kondygnacje nadziemne;
    - b) usytuowania głównych kalenic prostopadle do frontu działki z tolerancją 20%,
  - 6) 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.
  - 7) minimalna szerokość działki budowlanej:
    - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
    - b) w zabudowie bliźniaczej - 10,0 m,
    - c) w zabudowie szeregowej - 6,0 m;
  - 8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8,0 m.

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

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

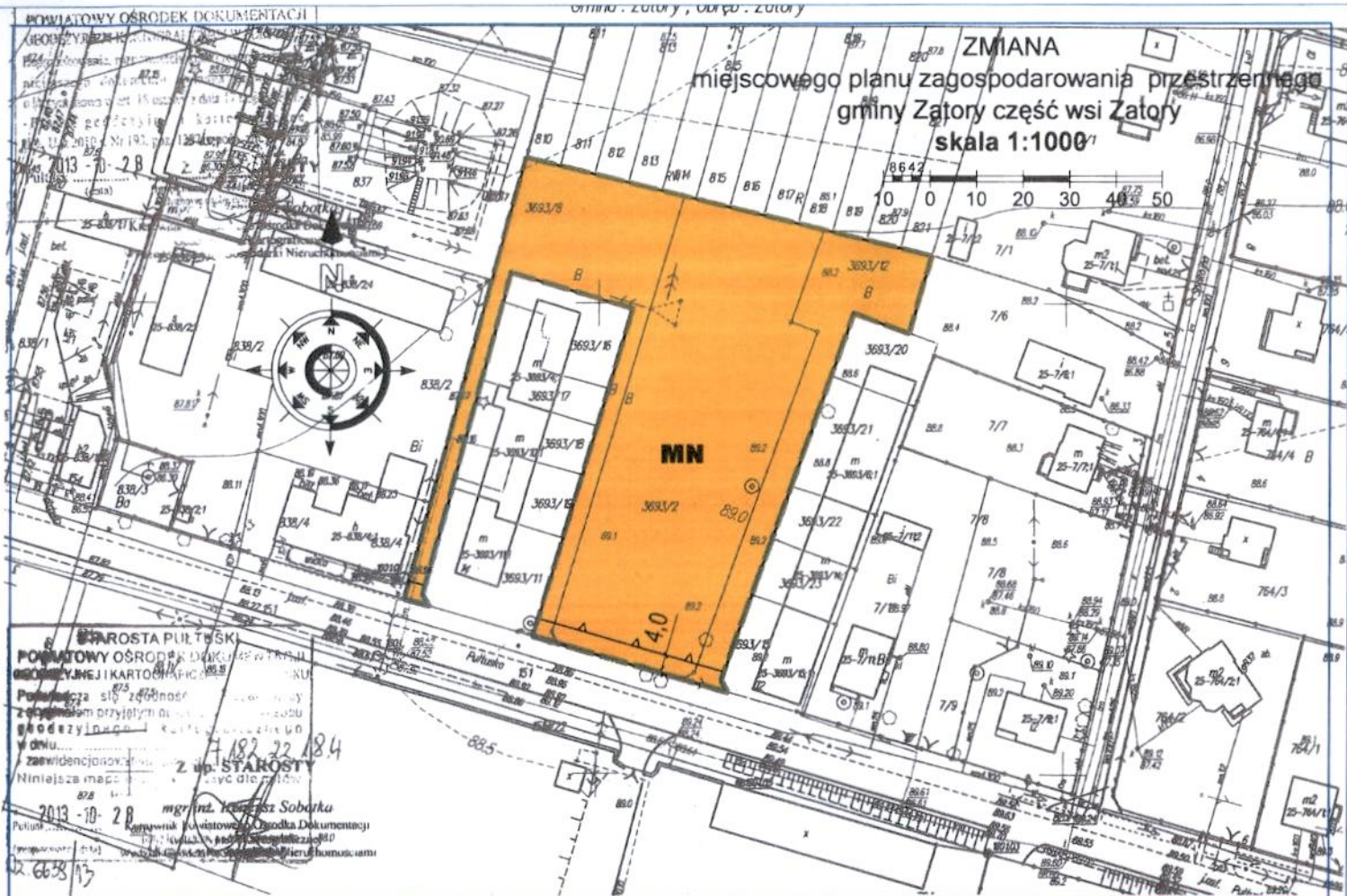
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Zatory

  
Zdzisław Lasocki



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

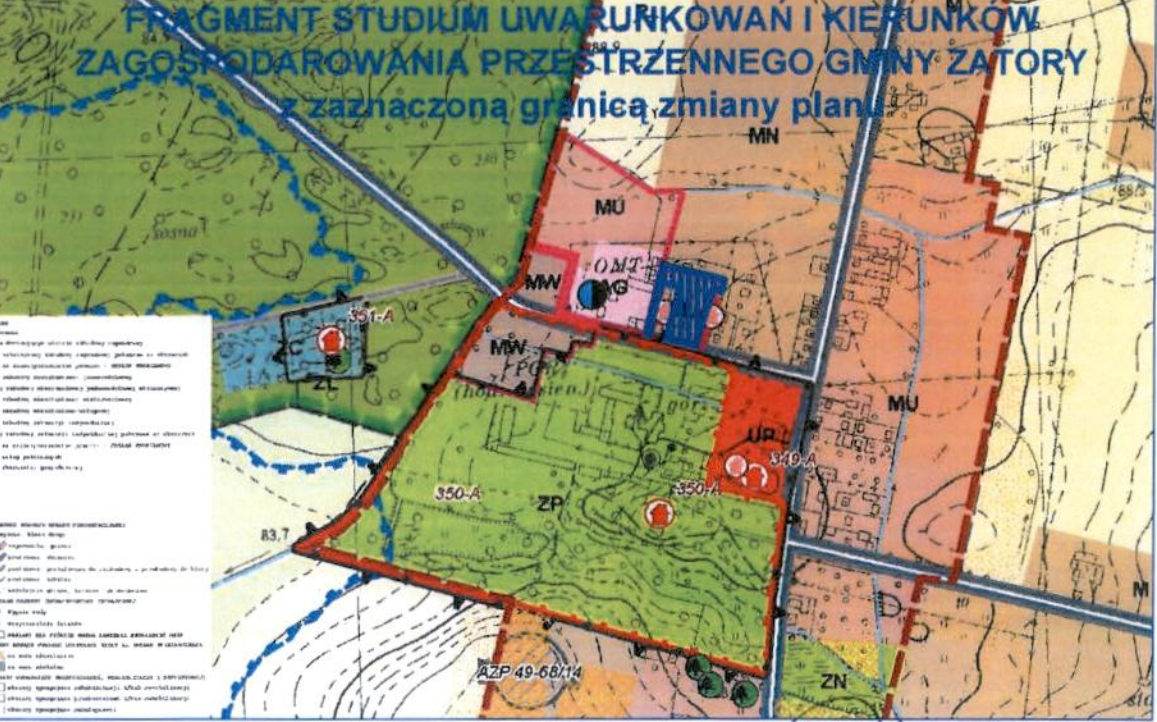


STAROSTA PUŁTYSKI  
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI I KARTOGRAFICZNY  
 Powiat Pułtyski, ul. Wolności 10, 25-100 Pułtyski  
 2013-10-28  
 mgr inż. Andrzej Sobarka  
 Kierownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji i Kartograficznej

## FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY z zaznaczoną granicą zmiany planu

**LEGENDA**

	granicę terenu objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



### USTALENIA PLANU

PRZEWODNICZĄCY  
 Rady Gminy Zatory  
*Lasocki*  
 Zdzisław Lasocki

### ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr 108/XVI/2016 Rady Gminy Zatory z dnia 16 marca 2016 r.

PROJEKTANT PLANU:  
  
 mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO, uprawnia planistyczne nr 1003/89  
 PRACOWNIA ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU PAK  
 Wojciech ZAWARTKO, Żabiczyn 164, 05-190 Nasielsk



**Załącznik nr 2  
do uchwały Nr 108/XVI/2016  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 16 marca 2016 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 (Dz.U.2015.199, z późniejszymi zmianami) w dniach od 16-12-2015 r. do 08-01-2016 r. został wyłożony do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory: działki o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12. W ustalonym zgodnie z art. 17 pkt 11 przytoczonej wyżej ustawy terminie składania uwag do planu, to znaczy do dnia 26-01-2016 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
  
Zdzisław Lasocki



**Załącznik nr 3  
do uchwały Nr 108/XVI/2016  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 16 marca 2016 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*

**Uzasadnienie**  
**Do uchwały Nr 108/XVI/2016**  
**Rady Gminy Zatory z dnia 16 marca 2016 r.**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Zatory, część wsi Zatory: działki o numerach ewidencyjnych 3693/2,**  
**3693/8 i 3693/12.**

Przedmiotowy projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Pniewo, został wykonany na podstawie uchwały 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, część wsi Zatory i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 października 2015 r., znak LEX-I.4131.209.2015.BŁ stwierdzającym nieważność uchwały Nr 68/XI/2015 Rady Gminy Zatory z dnia 18 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory w zakresie ustaleń planu w odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12. Niniejsza zmiana planu została opracowana zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz.U.2015.199, z późniejszymi zmianami) i *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U.2003.164.1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, uchwalonego uchwałą Nr 162/XXIII/2013 Rady Gminy Zatory z dnia 22 marca 2013 r.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U.2013.1235 z późniejszymi zmianami).

**Zgodnie z przytoczoną wyżej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w trakcie opracowania zmiany planu przeanalizowano co następuje.**

**A. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.**

**1. W projekcie planu uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez:**
- optymalne zaprojektowanie funkcji terenu jako kontynuacja funkcji terenów sąsiednich podstawowa funkcja terenu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe,
  - ustalenie wskaźników urbanistycznych, takich jak intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość budynków, układ połaci dachowych, nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - ustalenie minimalnej szerokości elewacji frontowej działki budowlanej oraz minimalnej szerokości drogi wewnętrznej,
  - zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni handlu większej niż 400 m<sup>2</sup>;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** - poprzez ustalenia:

- zasad kształtowania ogrodzeń,
- formy i lokalizację tablic i urządzeń reklamowych,

ponadto stwierdzono, że na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych oraz że w studium uwarunkowań i kierunków gminy nie wyznaczono terenów wymagających kształtowania walorów krajobrazowych oraz przestrzeni publicznej;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - poprzez:

- zachowanie części powierzchni działek jako biologicznie czynnej,
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
- zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogło by naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- ograniczenie uciążliwości, w tym hałasu, wynikającej z działalności usługowej lub innej do terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- zlokalizowanie projektowanych inwestycji na terenie wyłączonym z użytkowania rolniczego i leśnego;

ponadto stwierdzono, że:

- na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obsuwaniem się mas ziemnych.
- na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie między innymi:

- ochrony klimatu akustycznego,
- zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego,
- odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez zlokalizowanie inwestycji jako kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej dla obsługi nowej inwestycji;

6) **prawo własności** – teren objęty planem stanowi własność Skarbu Państwa i ustalenia planu zostały sformułowane zgodnie z wnioskiem właściciela terenu;

7) **prawo własności** – teren objęty planem stanowi własność Skarbu Państwa i ustalenia planu zostały sformułowane zgodnie z wnioskiem właściciela terenu;

8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia zawarte w § 12. planu;

9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

- zamieszczenie w dniu 06.03.2014 r. ogłoszenie na stronie [www.zatory.pl](http://www.zatory.pl), obwieszczenie w prasie (11.03.2014 r. Tygodnik Pułtuski) oraz na słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory oraz o możliwości składania wniosków,

- zamieszczenie w dniu 04.12.2015 r. ogłoszenie na stronie [www.zatory.pl](http://www.zatory.pl), obwieszczenie w prasie (08.12.2015 r. Tygodnik Pułtuski) oraz na słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, wraz z ustaleniem terminy składania wniosków do zmiany planu.

**10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - poprzez realizację procedury zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przytoczonej wyżej ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - poprzez istniejący wodociąg komunalny, zasilany w wodę z istniejących ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania wody.

## **2. W projekcie planu nie ustalono:**

**1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na obszarze objętym planem nie występują:

- zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające takiej ochrony,
- wymagający ochrony krajobraz kulturowy,
- dobra kultury współczesnej, wymagające ochrony prawnej.

**2) wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa:**

a) na obszarze objętym planem nie występują:

- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeb bezkolidyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa,
- ograniczenia wynikające z utworzenia obszarów o których mowa wyżej,
- tereny ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;

b) w wyniku zawiadomienia stosownych organów, uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – organy te nie złożyły wniosków ani uwag.

**3.** Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu rozważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez wnioski i uwagi. Ponadto ustalenia planu uwzględniają istniejący stan zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**4.** Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie sytuje nowej zabudowy a jedynie zmienia sposób zagospodarowania i zabudowy terenu. Nie wykonano zatem analiz o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**B. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospoda-**



**rowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania  
przestrzennego.**

Uchwałą Nr 107/XVI/2016 z dnia 16 marca 2016 r. Rada Gminy Zatory zatwierdziła analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zatory. W analizie tej stwierdzono że, będąca w trakcie opracowania przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania stanowi jeden z elementów poprawiających aktualność planowania przestrzennego w gminie Zatory. Zatem przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami powyższej analizy.

**C. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

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,
- konieczności wykupu gruntów,
- kosztów wynikających ze zmniejszenia wartości gruntów.

Opracował:

  
mgr inż. Andrzej Woźniak  
Uprawnienia urbanistyczne NR 1003/89

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
Zdzisław Lasocki