

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZATORY, OBRĘB GEODEZYJNY ZATORY**

<b>GŁÓWNY PROJEKTANT</b>	mgr Krzysztof Parszewski – WA-449
<b>ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE</b>	mgr Krzysztof Parszewski mgr inż. Magdalena Świerczek
<b>EKOLOGIA I OCHRONA ŚRODOWISKA</b>	mgr Krzysztof Parszewski mgr inż. Magdalena Świerczek inż. Rafał Purzyński
<b>PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH</b>	mgr Krzysztof Parszewski inż. Adrianna Dziuda
<b>WSPÓŁPRACA</b>	inż. Karolina Rychta

**ŁÓDŹ, wrzesień 2018 r.**

**Uchwała Nr 238/XXXIX/2018  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 5 września 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb  
geodezyjny Zatory**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 26/V/2015 Rady Gminy Zatory z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory oraz Rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.63.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 maja 2018 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory przyjętego uchwałą Nr 162/XXIII/2013 Rady Gminy Zatory z dnia 22 marca 2013 r., Rada Gminy Zatory uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**Ustalenia wprowadzające**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory, zwany dalej planem, składający się z:
  - 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
  - 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i jej integralną część;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.**

1. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 23,03 ha stanowiący część miejscowości Zatory w gminie Zatory.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§3.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowo-cyfrowym;
  - 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 60%

- powierzchni użytkowej budynków;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;
  - 8) budynku głównym – należy przez to rozumieć budynek pełniący w całości lub częściowo funkcję mieszczącą się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, stanowiący główny element zagospodarowania działki; w przypadku zabudowy zagrodowej za budynek główny uznaje się budynek mieszkalny;
  - 9) frontowej części działki – należy przez to rozumieć część działki pomiędzy jej granicą z drogą, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, a linią tworzoną przez elewację frontową budynku głównego; w przypadku gdy na działce nie znajduje się żaden budynek za frontową część działki należy rozumieć pas terenu o szerokości 30 m od granicy działki z tą drogą;
  - 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 11) drobnej działalności produkcyjnej – należy przez to rozumieć działalność w zakresie rzemiosła i wytwórczości, nie kolidującą z funkcją mieszkaniową i zagrodową, w ramach której jest realizowana;
  - 12) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa pomiędzy elementami konstrukcyjnymi stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia za wyjątkiem podmurówki nie wyższej niż 0,5 m;
  - 13) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszary, o których mowa w §1.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych w ust. 1 a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

#### §4.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
2. Dla obszaru objętego planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - e) przeznaczenie terenów;
- 2) obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna);
- 3) informacyjne:
  - a) stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

## §6.

1. Każdy teren o różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowo-cyfrowym, gdzie:
  - 1) pierwsza cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 2) symbol literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu.
2. Ustala się symbol **MN1** dla określenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej intensywności.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia zawarte w rozdziałach I-IV niniejszej uchwały.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne

#### §7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, w tym **linii zabudowy** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, których parametry określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast poza nim – wyłącznie remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, a także na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy dla zabudowy wyższej niż określono w ustaleniach szczegółowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 6) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 7) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6 m od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) za zgodną z planem uznaje się lokalizację instalacji i urządzeń dla pozyskiwania energii

z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW;

- 9) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu.

§8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 6) obowiązek stosowania standardów akustycznych, określonych przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§9. W zakresie **kształtowania zabudowy i kolorystyki obiektów budowlanych** ustala się:

- 1) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych: obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30°-45°,
  - b) dla budynków innych niż mieszkalne obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25°-45°,
  - c) ustaleń lit. b nie stosuje się w przypadku budynków znajdujących się poza frontową częścią działki, dla których dopuszcza się realizację dachów wielospadowych, dwuspadowych lub pulpitowych o nachyleniu połaci wynoszącym 15°-45° oraz dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°, a także innych uwarunkowanych funkcją budynku;
- 2) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązek stosowania barw niekontrastujących z tłem krajobrazowym, zharmonizowanych z kolorystyką dachu.

§10. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** ustala się obowiązek ochrony Głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna), na terenie którego znajduje się obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) ustalenia pkt 1-3 nie obowiązują w przypadku wydzielania działek na potrzeby:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) poszerzenia istniejących lub wydzielenia nowych dróg.

§12. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,5 m od osi linii, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

§13. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) drogę relacji Pułtusk-Grabówiec-Zatory-Zdziebórz (droga powiatowa nr 3432W, oznaczona symbolami 1KDZ i 2KDZ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory uchwalonym uchwałą Nr 216/XXXVI/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 28 marca 2018 r.), położoną poza obszarem objętym planem przy południowych liniach rozgraniczających terenów **7MN1, 8MN1**,
  - b) drogę relacji Gostkowo-Obryte-Gładczyn-Zatory-Popowo Kościelne (droga powiatowa nr 3433W, oznaczona symbolem 3KDZ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory uchwalonym uchwałą Nr 216/XXXVI/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 28 marca 2018 r.), położoną poza obszarem objętym planem przy wschodnich liniach rozgraniczających terenów **2MN1, 5MN1, 6MN1, 8MN1**,
  - c) drogę oznaczoną symbolem 2KDL w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory uchwalonym uchwałą Nr 216/XXXVI/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 28 marca 2018 r.), położoną poza obszarem objętym planem przy południowej linii rozgraniczającej terenu **10MN1**;
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez przylegające do nich drogi położone poza granicami niniejszego planu ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory uchwalonym uchwałą Nr 216/XXXVI/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 28 marca 2018 r. i oznaczone symbolami: 1KDZ, 3KDZ, 2KDL, 4KDD, 8KDD, 9KDD, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 13KDD, 12KDW, 13KDW, 15KDW, 16KDW, 21KDW;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów do obsługi działek budowlanych oraz dróg dojazdowych do pól;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektów drobnej działalności produkcyjnej – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c, w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową.

§14. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
  - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć gazową,
  - e) sieci elektroenergetyczne,
  - f) sieci ciepłownicze,
  - g) sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi

- związanych, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych pod warunkiem uwzględnienia warunków określonych w przepisach odrębnych,
    - b) dystrybucję wody za pomocą wodociągów rozdzielczych,
    - c) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
    - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub według rozwiązań indywidualnych,
    - b) do czasu podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
  - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
    - a) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
    - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (drogi, parkingi, tereny zabudowy produkcyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji 110/15 kV poprzez sieć elektroenergetyczną średniego napięcia oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć niskiego napięcia,
    - b) rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
    - c) dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń dla pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW oraz energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji,
    - b) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
  - 9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne rozwiązania, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 7 lit. c;
  - 10) w zakresie telekomunikacji możliwość przebudowy i rozbudowy sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi;
  - 11) w zakresie gospodarki odpadami prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

#### **§15.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN1-11MN1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy,

- przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) zabudowa usługowa wolnostojąca,
    - c) zabudowa drobnej działalności produkcyjnej,
    - d) budynki gospodarcze i garażowe,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) drogi wewnętrzne,
    - g) miejsca postojowe,
    - h) ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
    - i) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
  2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
    - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
    - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
    - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
    - 5) maksymalną wysokość budynków: 12 m.
  3. W zakresie **linii zabudowy** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 1) dla terenu **1MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 2) dla terenu **2MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej, południowej i zachodniej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 3) dla terenu **3MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 4) dla terenu **4MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej, południowej i zachodniej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 5) dla terenu **5MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej, południowej i zachodniej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 6) dla terenu **6MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 7) dla terenu **7MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 8) dla terenu **8MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej, południowej i zachodniej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 9) dla terenu **9MN1** w odległości 4 m od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 10) dla terenu **10MN1** w odległości 4 m od północnej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej ten teren;
    - 11) dla terenu **11MN1** w odległości 6 m od wschodniej linii rozgraniczającej ten teren oraz w odległości 4 m od linii południowo-zachodniej linii rozgraniczającej ten teren.

#### **Rozdział IV** **Ustalenia końcowe**

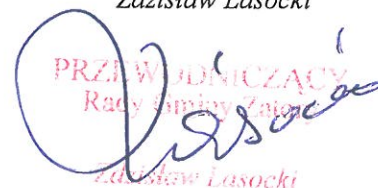
§16. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 15%.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zatory.



§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory  
*Zdzisław Lasocki*



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
*Zdzisław Lasocki*

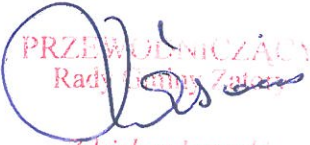
**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr 238/XXXIX/2018  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 5 września 2018 r.

**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr 238/XXXIX/2018  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 5 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory  
*Zdzisław Lasocki*

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
*Zdzisław Lasocki*

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr 238/XXXIX/2018  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 5 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Zatory o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Jednak w przypadku ich wystąpienia finansowanie zakłada się m.in. z następujących źródeł:

- ze środków własnych gminy,
- ze środków pozyskanych ze strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych.

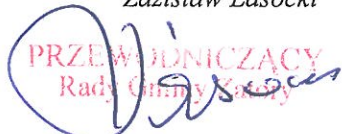
Starania o pozyskanie środków prowadzone będą samodzielnie przez gminę, a także w ramach porozumień międzygminnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami, w nawiązaniu do bieżących potrzeb oraz programów.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy Zatory.

Finansowanie inwestycji będzie zgodne z przepisami o finansach publicznych. Harmonogram realizacji zadań będzie uzależniony od wysokości środków finansowych, którymi dysponować będzie gmina.

Jako nadrzędną zasadę realizacji infrastruktury przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na 1 mieszkańca korzystającego z realizowanej sieci bądź obiektu.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory  
*Zdzisław Lasocki*

  
*Zdzisław Lasocki*

## Uzasadnienie

### do uchwały Nr 238/XXXIX/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 5 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory przystąpiono na podstawie uchwały Nr 26/V/2015 Rady Gminy Zatory z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Zatory.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalony został Uchwałą Nr 216/XXXVI/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 28 marca 2018 r. po przeprowadzeniu procedury planistycznej.

W wyniku postępowania nadzorczego, ze względu na naruszenie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nr WNP-I.4131.63.2018.AK z dnia 16 maja 2018 r. stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy Zatory w części dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej intensywności, tj. oznaczonych symbolami 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1.

W związku z powyższym, na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu doprowadzenia do zgodności z prawem, zmodyfikowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wymienionych terenów oraz ponowiono, w niezbędnym zakresie, procedurę planistyczną.

#### A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### 1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę tereny zainwestowane w sposób rozproszony, atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, częściowo wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i dostęp do dróg publicznych. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków chronią walory krajobrazowe, jakimi odznacza się obszar obrębu. Parametry dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i wpisują się w krajobraz kulturowy regionu;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów;

- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze opracowania nie występują obszary bądź obiekty wymagające ochrony;
- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan ustala obowiązki związane z ochroną ludności (w tym przed uciążliwością akustyczną), mające bezpośredni wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo; ustala także warunki wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- f. walory ekonomiczne przestrzeni – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także obiektów towarzyszących przestrzeniom publicznym takich jak obiekty małej architektury;
- j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszego planu miejscowego, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- l. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- m. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – skutkiem uchwalenia planu będzie dopełnienie sieci wodociągowej brakującą infrastrukturą zapewniającą zaopatrzenie ludności w wodę, a także ochrona wód podziemnych.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu przedmiotowego planu. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu.

### **3. Wymogi art. 1 ust. 4**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

Obszary przeznaczone pod zabudowę znajdują się na terenie w pełni do tego przystosowanym, przyległym do wyposażonej w podstawową infrastrukturę dróg publicznych w ramach jednostek osadniczych. Projektowane tereny wpisują się w istniejącą siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych.

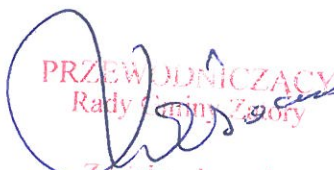
Dopuszczono realizację dróg, ciągów pieszych i obiektów małej architektury oraz ścieżek rowerowych, których realizacja ułatwi przemieszczanie się i obsługę komunikacyjną obszaru opracowania.

**B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Według zapisów oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zatory oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zatory przyjętej uchwałą Nr 107/XVI/2016 Rady Gminy Zatory z dnia 16 marca 2016 r. uznaje się aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości (nadwyżka ponad dotychczasowy podatek rolny).

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Zatory  
Zdzisław Lasocki