DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 maja 2024 r.

Poz. 5101

UCHWAŁA NR 372/LX/2024
RADY GMINY ZATORY

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 304/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany, oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2024 r. znak WNP-I.4131.20.2024 **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany 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., zmienionego uchwałą Nr 177/XXVIII/2021 Rady Gminy Zatory z dnia 28 września 2021 r. i **uchwala, co następuje**:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **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;

4) **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;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;

6) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonego niebędącą budynkiem;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;

9) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;

10) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;

11) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;

12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) 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;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

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

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;

2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;

4) legendę zawierającą:

a) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
- granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- przeznaczenie terenów,

b) oznaczenia informacyjne:

- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,
- informacja o treści „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała”.

§ 5. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;

2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P.**

3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.

4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony i kształtowania krajobrazu**, **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:

1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;

2) dla budynków istniejących:

   a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:

      - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,

      - remont, przebudowę i nadbudowę,

   b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:

      - remontu i przebudowy,

      - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,

   c) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,

   d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,

   e) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;

3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m;

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

5) dopuszczenie sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;

6) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

7) w zakresie geometrii dachów: obowiązek stosowania dachów wielospadowych, dwuspadowych lub pulpitowych o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° lub dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°, a także innych uwarunkowanych funkcją budynku;

8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązek stosowania barw niekontrastujących z tłem krajobrazowym, zharmonizowanych z kolorystyką dachu;

9) możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w postaci:

   a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,

   b) urządzeń innych niż wolnostojące,

   c) pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,

b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji;

4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

5) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB14007 Puszcza Biała, który obejmuje cały obszar objęty planem.

§ 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obejmujących pas szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-P**:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenów, o których mowa w pkt 1: od 45° do 90°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:

a) drogę relacji Wyszków–Pułtusk–Gołomin-Ośrodek (droga wojewódzka nr 618, oznaczona symbolem **1KDG** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany uchwalonym uchwałą Nr 304/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r.), położoną poza obszarem objętym planem po jego południowej stronie; dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z tej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) drogę relacji Lemany–Obryte (droga powiatowa nr 3422W, oznaczona symbolem **1KDL** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany uchwalonym uchwałą Nr 304/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r.), położoną poza obszarem objętym planem, pomiędzy terenami **1U-P** i **2U-P**,

c) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 6,

d) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;

2) zachowanie istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

a) dla służbowych lokali mieszkalnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,

c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na 3 zatrudnionych;

4) nakaz urządzenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne;

6) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:

- 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,

- 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,

- 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,

b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

1) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę;

2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich realizację, pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;

3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;

4) dopuszczenie realizacji urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków**:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych**:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

6) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) **minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm.**

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;

2) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

8. W zakresie **telekomunikacji**:

1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami**: gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P – 3U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) służbowe lokale mieszkalne,

b) ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 uznaje się:

a) budynki gospodarcze i garaże,

b) wiaty i altany,

c) zieleń urządzoną,

d) stanowiska postojowe,

e) dojścia i dojazdy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

7) maksymalną wysokość budynków:

a) administracyjnych i biurowych: 10 m,

b) pozostałych: 12 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji:

1) wszelkich działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, przeładunkiem, przetwarzaniem, recyklingiem a także spalaniem odpadów i tworzyw sztucznych;

2) elektrowni wiatrowych, biogazowni, ferm kurzych, obór, chlewni, betoniarni i kruszarni;

3) usług handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 30%.

§ 14. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy ZATORY – część „B” (Uchwała Nr 28/VI/03 Rady Gminy w Zatorach z dnia 28 marca 2003 r.).

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zatory
Zofia Drabczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY, OBRĘB GEODEZYJNY LEMANY

SKALA 1:1000

100 0 100 200 300 m

Załącznik nr 1 do uchwały nr 372/LX/2024
Rady Gminy Zatory z dnia 30 kwietnia 2024 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

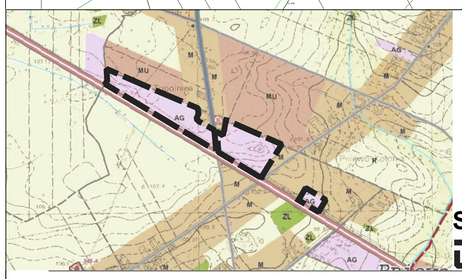
PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO NA KOPIACH MAPY ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW PAŃSTWOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W PUŁTUSKU (NR LICENCJI GGN.6642.33.2023_1424_P z dnia 05.07.2023 r.)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

1U-P

2U-P

3U-P



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 162/XXIII/2013 RADY GMINY ZATORY Z DNIA 22 MARCA 2013 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR 177/XXVIII/2021 RADY GMINY ZATORY Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2021 R.

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LEGENDA

GRANICA GMINY
GRANICE OBRĘBÓW
OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI
Obiekty wpisane do rejestru zabytków
Obszary wpisane do rejestru zabytków
Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne
OBSZARY PROPONOWANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH
Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
Strefa B - ochrony konserwatorskiej wybranych elementów środowiska kulturowego
Strefa W - ochrony zabytków archeologicznych
Strefa OW - obserwacji archeologicznych
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY
Pomniki przyrody
Rezerwaty przyrody
Granica obszaru Natura 2000 PLB140007 „Puszcza Biała"

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
Gleby II i III klasy bonitacyjnej
Gleby pochodzenia organicznego
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O LASACH
Lasy glebochronne
Lasy wodochronne
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD
Wały przeciwpowodziowe
Rowy melioracyjne
Obszary zdrenowane
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią (p=1%) wg RZGW
Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wg RZGW
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW GEOLOGICZNYCH I GÓRNICZYCH
zaewidencjonowane złoża surowców naturalnych
teren górniczy
obszar górniczy
OBSZARY INNE
Tereny zagrożone podtopieniami wg PSM

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
Kategoria, klasa drogi
wojewódzka, główna
powiatowa, zbiorcza
powiatowa, postulowana do rozbudowy i przebudowy do klasy zbiorczej
powiatowa, lokalna
ważniejsza gminna, lokalna lub dojazdowa
WYBRANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Ujęcie wody
Oczyszczalnia ścieków
OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
TERENY MOGĄCE WYMAGAĆ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA
na cele nierolnicze
na cele nieleśne
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI
obszary wymagające rehabilitacji i/lub rewitalizacji
obszary wymagające przekształceń i/lub rehabilitacji
obszary wymagające rekultywacji

TERENY FUNKCJONALNE
Obszary zainwestowania:
M - tereny o dominującym udziale zabudowy zagrodowej
Mz - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - OBSZAR PROBLEMOWY
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
MLz - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - OBSZAR PROBLEMOWY
UP - tereny usług publicznych
AG - tereny aktywności gospodarczej
PE - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców - OBSZAR WYMAGAJĄCY REKULTYWACJI
IT - tereny infrastruktury technicznej
ZP - tereny zieleni urządzonej
ZC - tereny cmentarzy
ZN - tereny zieleni nieurządzonej
Obszary otwarte:
ZL - tereny lasów i dolesień
R - tereny rolne
Rf - tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych - OBSZAR WYMAGAJĄCY REKULTYWACJI
Re - tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych
W - tereny wód powierzchniowych

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
6 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

UP TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

CAŁY OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 "PUSZCZA BIAŁA"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 372/LX/2024
Rady Gminy Zatory
z dnia 30 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2024 r. do 20 marca 2024 r. Uwagi można było składać do dnia 4 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 372/LX/2024

Rady Gminy Zatory

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 372/LX/2024
Rady Gminy Zatory
z dnia 30 kwietnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę