DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 października 2025 r.

Poz. 9039

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 29.10.2025 14:23:24

UCHWAŁA NR 87/XVI/2025
RADY GMINY ZATORY

z dnia 17 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 315/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 lipca 2025 r. znak WP-I.4131.151.2025, **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory i **uchwala, co następuje**:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn, 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;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

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

6) **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, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów;

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

7) granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej;

9) 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) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;

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

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) 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,

- 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.

§ 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 zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ.**

3. 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** oraz **zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, w postaci:

a) wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW,

b) urządzeń innych niż wolnostojące.

§ 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, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

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.

§ 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. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej** ustala się:

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

   a) drogę zbiorczą (oznaczona symbolem **1KDZ** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn uchwalonym uchwałą Nr 75/XIV/2025 Rady Gminy Zatory z dnia 17 czerwca 2025 r.), położone poza obszarem objętym planem; dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

   b) drogę lokalną (oznaczona symbolem **2KDL** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn uchwalonym uchwałą Nr 75/XIV/2025 Rady Gminy Zatory z dnia 17 czerwca 2025 r.), położone poza obszarem objętym planem; dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

   c) drogi dojazdowe (oznaczone symbolami **2KDD** i **3KDD,** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn uchwalonym uchwałą Nr 75/XIV/2025 Rady Gminy Zatory z dnia 17 czerwca 2025 r.), położone poza obszarem objętym planem; dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

   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.

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

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie 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, 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) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 3;

5) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: tłoczni gazu, magazynu gazu o pojemności większej niż 10m³, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków innych niż przydomowe i przyzakładowe, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

6) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania budynków stąd nie ustala się zasad:

   a) odprowadzania ścieków,

   b) zaopatrzenia w gaz,

c) zaopatrzenia w ciepło,

d) telekomunikacji.

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

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) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę 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.

4. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;

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

3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 3.

5. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się 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

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ – 7RZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

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

a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) budowle rolnicze, w tym silosy,

c) zbiorniki wodne;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości: 0%.

§ 13. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy ZATORY – część „A” (Uchwała nr 199/XXXII/02 Rady Gminy w Zatorach z dnia 30 sierpnia 2002 r.);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy ZATORY – część „B” (Uchwała nr 28/VI/03 Rady Gminy w Zatorach z dnia 28 marca 2003 r.).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Zatory

Jolanta Kucińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY, OBRĘB GEODEZYJNY WIKTORYN

SKALA 1:1000

100 0 100 200 300 m

Załącznik nr 1 do uchwały nr 87/XVI/2025
Rady Gminy Zatory z dnia 17 października 2025 r.

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

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- RZ TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

1RZ

2RZ

3RZ

4RZ

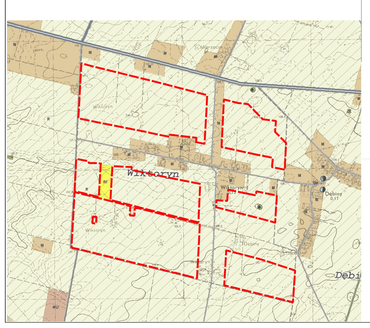
5RZ

6RZ

7RZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY

SKALA 1:10 000





PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO NA KOPIACH MAPY ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW PAŃSTWOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W PUŁTUSKU (NR LICENCJI GGN.6642.1.1150.2024_1424_P z dnia 26.07.2024 r.)	
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

Załącznik nr 2 do uchwały nr 87/XVI/2025
Rady Gminy Zatory
z dnia 17 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Wiktoryn został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 sierpnia 2025 r. do 17 września 2025 r. Uwagi można było składać do dnia 1 października 2025 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory

Jolanta Kucińska

Załącznik nr 3 do uchwały nr 87/XVI/2025
Rady Gminy Zatory
z dnia 17 października 2025 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.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory

Jolanta Kucińska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 87/XVI/2025
Rady Gminy Zatory
z dnia 17 października 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę