DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 kwietnia 2026 r.

Poz. 3417

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 10.04.2026 13:00:26

UCHWAŁA NR 126/XXII/2026
RADY GMINY ZATORY

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Nowe Borsuki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 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 309/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Nowe Borsuki, **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Nowe Borsuki 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 Nowe Borsuki, 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 nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczony na wyodrębnionym terenie;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować budynków od strony linii rozgraniczającej; 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;

7) **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;

8) **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;

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

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) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych oraz terenów zabudowy zagrodowej, a także niegenerującą uciążliwych zapachów, które pogarszałyby standard zamieszkania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

13) **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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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 sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;

9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

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

3) 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 obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- granice obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.66-083,
- strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

c) oznaczenia informacyjne:

- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,
- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
- informacja o treści: „Cały obszar objęty planem 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:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **MN**;

2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **ML**;

3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;

4) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**;

5) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDZ;**

6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDL;**

7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDD;**

8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KR**;

9) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolami **RZ**;

10) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami **L**.

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** oraz **zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** 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, przebudowy i nadbudowy,

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

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

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

e) niezależnie od ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się również zachowanie istniejącego układu połaci dachowych lub geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;

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

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

5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 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) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej: obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30°-45°,

b) w terenach **MN, ML, RZ** dla budynków innych niż wymienione w lit. a 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 12°-45° oraz dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°, a także innych uwarunkowanych funkcją budynku,

d) w terenie **U-P**: dowolna;

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

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

9) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni na terenach:

a) **U-P, PEF,**

b) **MN**, **ML** oraz na innych terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych urządzenia infrastruktury technicznej, w postaci:

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

- 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym,** 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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) terenów oznaczonych symbolem **U-P, PEF**,

b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej,

c) zakładów, które w dniu wejścia w życie planu prowadziły działalność gospodarczą zaliczoną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zakresie inwestycji o takim samym charakterze;

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

4) 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;

5) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolami **RZ** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

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

7) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego w granicach obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.66-083;

8) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała”.

§ 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

1) 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;

2) strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się na terenach stanowiących przestrzenie publiczne: nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:18 m;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML**:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P, PEF**:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-3: 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.

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

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
   a) drogi zbiorcze (**KDZ**),
   b) drogi lokalne (**KDL**),
   c) drogi dojazdowe (**KDD**),
   d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (**KR**),
   e) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 6,
   f) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
2) zachowuje się 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, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
   a) dla budynków mieszkalnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej – 2 stanowiska postojowe na 1 budynek letniskowy i rekreacji indywidualnej,
   c) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
   d) 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 postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
   b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
   c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, 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;
7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą dróg wewnętrznych oraz działek obsługiwanych przez te drogi wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego;
8) ustalenia pkt 6 lit. a nie dotyczą nowych dróg wewnętrznych stanowiących przedłużenie dróg, o których mowa w pkt 7, a także działek przyległych do tych dróg.

§ 12. 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, 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) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9;

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, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

6) w terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L** zapisy dotyczące możliwości budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu infrastruktury technicznej o których mowa w ust. 2 – 8 dotyczą wyłącznie urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką leśną.

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 ścieków** ustala się:

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** 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.

5. 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 9.

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

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** ustala się:

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

2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

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** 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

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 12MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz z zastrzeżeniem ust. 3,

c) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

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) istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków, w celu rozbudowy istniejących zagród,

c) zieleń urządzoną,

d) stanowiska postojowe,

e) wiaty i altany,

f) dojścia i dojazdy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:

a) mieszkalnych: 12 m,

b) pozostałych: 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się, iż realizowane usługi muszą mieścić się w zakresie zdefiniowanych w §2 ust. 1 pkt 12 usług nieuciążliwych.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML – 11ML**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz z zastrzeżeniem ust. 3,

b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5;

3) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach **8ML – 11ML**.

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) zieleń urządzoną,

c) stanowiska postojowe,

d) wiaty i altany,

e) dojścia i dojazdy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:

a) letniskowych i rekreacji indywidualnej oraz mieszkalnych: 9 m,

b) pozostałych: 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się, iż realizowane usługi muszą mieścić się w zakresie zdefiniowanych w §2 ust. 1 pkt 12 usług nieuciążliwych.

§ 15. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, elektrowni wiatrowej, przemysłu portowego, oraz z zastrzeżeniem ust. 3;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

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 udział powierzchni zabudowy: 40%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) administracyjnej i biurowej: 10 m,

b) pozostałej: 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) biogazowni, ferm kurzych, obór, chlewni, betoniarni i kruszarni.

§ 16. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PEF**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

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

a) realizację stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, w tym urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki) i transformatorów do transformacji napięcia, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, magazyny energii,

b) place manewrowe, stanowiska postojowe oraz drogi montażowe i eksploatacyjne, dojścia i dojazdy,

c) wiaty;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%;

4) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 90%;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

8) maksymalną wysokość zabudowy związanej z funkcją, o której mowa w ust. 2 pkt 1: 4 m.

§ 17. 1. Dla terenów drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 uznaje się zieleń urządzoną i izolacyjną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 3KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 uznaje się zieleń urządzoną i izolacyjną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 7KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 uznaje się zieleń urządzoną i izolacyjną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR – 7KR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

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

a) stanowiska postojowe,

b) zieleń urządzoną i izolacyjną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ – 9RZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem, w tym tereny zabudowy zagrodowej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.

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) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) budowle rolnicze, w tym silosy,

c) zbiorniki wodne,

d) dojścia i dojazdy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się dla terenów: **2RZ – 9RZ** zakaz realizacji budynków.

§ 22. 1. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L – 24L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:

1) realizację i utrzymanie obiektów budowlanych, związanych z gospodarką leśną i wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) zakaz realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z gospodarką leśną;

4) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami **U-P, PEF**;

2) 15% – dla terenów oznaczonych symbolami **MN i ML**;

3) 0% - dla terenów pozostałych.

§ 24. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

1) zmiany nr 2 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory (Uchwała nr 114/XXVIII/98 Rady Gminy w Zatorach z dnia 23 kwietnia 1998 r.);

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

§ 25. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 2,0432 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 92/2025 znak pisma RW-RM-II.7151.91.2025.PL z dnia 12 września 2025 r.

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

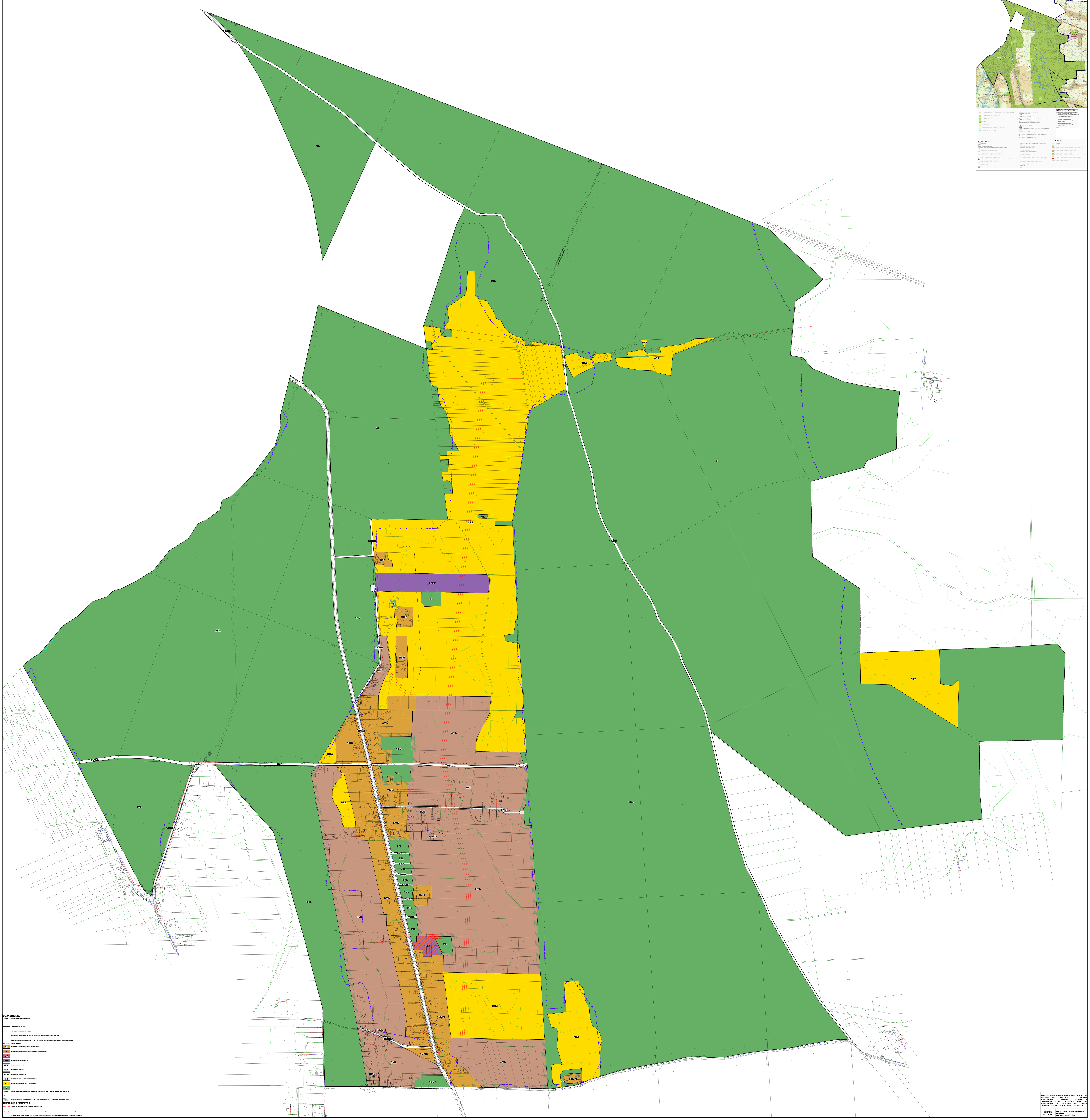
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory
Jolanta Kucińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY, OBRĘB GEODEZYJNY NOWE BORSUKI

SKALA 1:1000 UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

Załącznik nr 1 do uchwały nr 126/XXII/2026 Rady Gminy Zatory z dnia 25 marca 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY

SKALA 1:10 000 — GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ML	TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
U-P	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
PEF	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
RZ	TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
L	TEREN LASU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE OBSZARU KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO O KODZIE 14-318.66-083
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SN-15-kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q0,2%)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 "PUSZCZA BIAŁA"

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO 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 mgr inż. Jakub Kałużny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 126/XXII/2026

Rady Gminy Zatory

z dnia 25 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Zatory po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do dwukrotnie wykładanego:

- w dniach od 01.10.2025 r. do 22.10.2025 r. (termin składania uwag do dnia 05.11.2025 r.),
- w dniach od 29.12.2025 r. do 20.01.2026 r. (termin składania uwag do dnia 04.02.2026 r.),

do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, rozstrzyga w następujący sposób:

Uwagi wniesione w czasie pierwszego wyłożenia:

UWAGA nr 1. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 77/25 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona. Utrzymanie funkcji rekreacyjnej jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono taki właśnie podstawowy kierunek przeznaczenia tych terenów.

Celem przyjętych rozwiązań jest zachowanie istniejącego charakteru przestrzennego i krajobrazowego obszaru, którego walory przyrodnicze i położenie sprzyjają rozwojowi funkcji wypoczynkowych, a nie intensywnej zabudowy mieszkaniowej całorocznej. Dodatkowo, utrzymanie funkcji rekreacyjnej jest uzasadnione ekonomicznie – przyczynia się do zwiększenia wpływów z podatków lokalnych, co wspiera realizację zadań własnych gminy.

UWAGA nr 2. Składający uwagę wnioskowali o zmianę przeznaczenia działek nr 2/2 i 2/7 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 3. Składający uwagę wnioskował o zachowanie wyjazdu z działki nr 303 na drogę nr 14 zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/104/88 Gminnej Rady Narodowej w Zatorach z 10.06.1988 r. opublikowaną w Dz. U. woj. Ostrołęckiego z Nr 4 poz. 68 z 27.04.1989 r. i planem zagospodarowania działki.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ właściciel działki nr 7 wyraził sprzeciw wobec poszerzenia drogi kosztem swojej nieruchomości.

UWAGA nr 4. Składający uwagę wnioskował o przekształcenie działek nr 35/7, 35/5, 306, 307, 308 na budowlane oraz zachowanie przejezdności przez działkę nr 7 do działki nr 308 z drogi nr 14.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona. W zakresie przeznaczenia działek na budowlane uwaga jest bezzasadna, ponieważ wnioskowane działki obecnie są przeznaczone na cele budowlane (zabudowa letniskowa). Jeżeli składający uwagę miał na myśli zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia, ponieważ utrzymanie funkcji rekreacyjnej jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono taki właśnie podstawowy kierunek przeznaczenia tych terenów.

Celem przyjętych rozwiązań jest zachowanie istniejącego charakteru przestrzennego i krajobrazowego obszaru, którego walory przyrodnicze i położenie sprzyjają rozwojowi funkcji wypoczynkowych, a nie

intensywnej zabudowy mieszkaniowej całorocznej. Dodatkowo, utrzymanie funkcji rekreacyjnej jest uzasadnione ekonomicznie – przyczynia się do zwiększenia wpływów z podatków lokalnych, co wspiera realizację zadań własnych gminy.

W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona, ponieważ właściciel działki nr 7 wyraził sprzeciw wobec poszerzenia drogi kosztem swojej nieruchomości.

UWAGA nr 5. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 77/26 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 6. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działek nr 106 i 108 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmianę przeznaczenia działek nr 120 i 122 na zabudowę letniskową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona. W zakresie południowo zachodniej części działki nr 108 uwaga jest bezzasadna, ponieważ projekt planu przeznacza tą część pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność ze studium.

UWAGA nr 7. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działek nr 16/5 i 15/4 na teren drogi.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga jest bezzasadna, ponieważ projekt planu dopuszcza wydzielenie nie wskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

UWAGA nr 8. Składający uwagę zaakceptował projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazując, że ustalenia planu są zgodne z dotychczasowym zabudowaniem działki nr 300 oraz układem komunikacyjnym, w szczególności z połączeniem drogi nr 309 z drogami nr 1 i 14, w nawiązaniu do planu z 1989 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 3.

UWAGA nr 9. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działek nr 15/2 i 15/3 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 10. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 15/4 pod drogę dojazdową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 7.

UWAGA nr 11. Składający uwagę wnioskował o pisemne uzasadnienie kwalifikacji działki nr 77/25 jako terenu letniskowo-rekreacyjnego. Wnosił o wskazanie podstaw prawnych i kryteriów faktycznych, którymi kierowano się przy dokonaniu podziału terenu na działki o przeznaczeniu budowlanym i letniskowo-rekreacyjnym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 12. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 78/19 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 13. Składający uwagę wnioskował o przesunięcie pasa poszerzenia drogi w kierunku lasu, a nie wnioskowanej działki nr 9/1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Wójta poprzez zmniejszenie szerokości drogi 5KDD z 8m do 6m. Nie jest możliwe całkowite usunięcie poszerzenia z wnioskowanej działki, ze względu na konieczność zapewnienia spójnego i bezpiecznego układu komunikacyjnego, umożliwiającego właściwą obsługę terenów przyległych oraz zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych w obrębie gminy.

Ponadto, ze względu na położenie po przeciwnej stronie drogi lasu Skarbu Państwa (obręb Drwały), przesunięcie pasa poszerzenia w tym kierunku wymagałoby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory dla obrębu Drwały (uchwała Nr 217/XXXVI/2018 z dnia 28 marca 2018 r.) oraz uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Procedury te są złożone i czasochłonne, co uniemożliwiłoby uchwalenie planu na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

UWAGA nr 14. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki nr 2/4 określonej na poziomie 1000 m², ponieważ wnioskowana działka ma powierzchnie 748m².

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga jest bezzasadna. Minimalna powierzchnia działki 1000 m² określona w planie dotyczy zasad scalenia i podziału nieruchomości, a nie istniejących działek ewidencyjnych. Oznacza to, że działki już wydzielone o mniejszej powierzchni mogą być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu, o ile spełniają inne wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

UWAGA nr 15. Składający uwagę wnioskował o przekształcenie działki nr 15/2 na budowlaną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga jest bezzasadna, ponieważ wnioskowana działka obecnie jest przeznaczona na cele budowlane (zabudowa letniskowa). Jeżeli składający uwagę miał na myśli zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia, ponieważ utrzymanie funkcji rekreacyjnej jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono taki właśnie podstawowy kierunek przeznaczenia tych terenów.

Celem przyjętych rozwiązań jest zachowanie istniejącego charakteru przestrzennego i krajobrazowego obszaru, którego walory przyrodnicze i położenie sprzyjają rozwojowi funkcji wypoczynkowych, a nie intensywnej zabudowy mieszkaniowej całorocznej. Dodatkowo, utrzymanie funkcji rekreacyjnej jest uzasadnione ekonomicznie – przyczynia się do zwiększenia wpływów z podatków lokalnych, co wspiera realizację zadań własnych gminy.

UWAGA nr 16. Składający uwagę wnioskował o przekształcenie działek nr 15/7 i 15/4 na budowlaną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 15.

UWAGA nr 17. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 7 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 18. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 42/8 z zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 19. Treść jak w uwadze nr 7.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 7.

UWAGA nr 20. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 76/4 z rekreacyjnej na budowlaną o łącznej powierzchni 5000 m², zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 15.

UWAGA nr 21. Składający uwagę wnioskował o zwężenie projektowanej drogi 5KDD lub/i przesunięcie pasa poszerzenia drogi w kierunku lasu, a nie wnioskowanej działki nr 2/4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 13.

UWAGA nr 22. Składający uwagę wnioskował o utrzymanie dojazdu do działki nr 301 od drogi nr 14.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 3.

Uwagi wniesione w czasie drugiego wyłożenia:

UWAGA nr 1. Składający uwagę zakwestionował zmiany w planie dotyczące działki nr 301, gdyż obecnie funkcjonuje przejazd do drogi nr 14 przez dz. Nr 7, natomiast nowy plan po poprawce nie daje tej możliwości. Taki dojazd funkcjonuje od początku powstania kompleksu działek i był ujęty we wcześniejszych planach i wskazywany przez Gminę użytkownikom działek w tym kompleksie. Alternatywny dojazd z drugiej strony od drogi nr 1 prowadzi przez 3 prywatne działki i nie spełnia podstawowych zasad bezpieczeństwa – szerokość na dość długim odcinku wynosi zaledwie 3,9 m. Powoduje to sytuację, w której przy jakimkolwiek zagrożeniu brak jest możliwości pomocy służb oraz ewakuacji z zagrożonego terenu. Dodatkowo, decyzją Wójta Gminy Zatory (styczeń 2025) została wyznaczona droga podłączenia się do przyłącza wodociągu na drodze 14 przez działkę nr 7.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ właściciel działki nr 7 wyraził sprzeciw wobec poszerzenia drogi kosztem swojej nieruchomości.

UWAGA nr 2. Składający uwagę zakwestionował zmiany w planie dotyczące działki nr 303, gdyż w planie usunięto drogę 4KDD, która miała połączyć działkę nr 14 pełniącą funkcję skrajem działki nr 7 z działką nr 309, zapewniając dostęp działek 300, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 3/1 i 3/3 do drogi publicznej. Rozwiązanie jest niekorzystne i niezgodne z wcześniejszymi planami Gminy przedstawionymi w piśmie Wójta Gminy Zatory nr RGI.6722.2.2025AM. Plany te zabezpieczały interes społeczny. Składający uwagę pragnął przypomnieć, że rozwiązanie wprowadzające drogę 4KDD wynikało z istniejącego stanu prawnego wprowadzonego ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym na Sesji Gminnej Rady Narodowej w Zatorach Uchwałą z dnia 10.06.1988 o numerze: XXIII/104/88, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego nr 4, poz. 68 w dniu 16.12.1994.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

UWAGA nr 3. Składający uwagę, właściciele działki nr 300, pozytywnie ocenili propozycję poszerzenia dróg nr 1 i 14 do 6 m, wskazując na konieczność poprawy warunków dojazdu i bezpieczeństwa. Jednocześnie wnoszą o przywrócenie w projekcie planu dotychczasowego statusu istniejącej drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do działek nr 300–308 oraz o zagwarantowanie im dostępu do drogi 3432W.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory
Jolanta Kucińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 126/XXII/2026

Rady Gminy Zatory

z dnia 25 marca 2026 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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;

2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Zatory, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory

Jolanta Kucińska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 126/XXII/2026

Rady Gminy Zatory

z dnia 25 marca 2026 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