DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 kwietnia 2026 r.

Poz. 3421

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 10.04.2026 13:01:07

UCHWAŁA NR 130/XXII/2026
RADY GMINY ZATORY

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Gładczyn Rządowy

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 301/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Gładczyn Rządowy, **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Gładczyn Rządowy 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 Gładczyn Rządowy, 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) **przeznaczenie dopuszczalne** – 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) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonego niebędącą budynkiem;

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

11) **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;

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

13) **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;

14) **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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) 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;

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

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

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,

10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

12) 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 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 rezerwatu przyrody „Wielgolas”,
- pomniki przyrody,
- strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- zasięg stanowisk archeologicznych wraz z numerem AZP,

c) oznaczenia informacyjne: linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,

d) informacja o treści: „cały obszar objęty planem znajduje się w granicach 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 usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

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 głównej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDG;**

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

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

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

9) 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) 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: 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, 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 terenach **U i 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**, **U,** 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, z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III,

      - 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, U-P**, **PEF,**

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

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 **U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

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 ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała” oraz rezerwatu przyrody „Wielgolas”;

8) ochronę pomników przyrody, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się: w obrębie stanowisk archeologicznych przekształcenie bądź użytkowanie mogące powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej może nastąpić wyłącznie po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **U**, **U-P**:

a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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.

§ 12. 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 główne (**KDG**),
   b) drogi lokalne (**KDL**),
   c) drogi dojazdowe (**KDD**),
   d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 6,
   e) 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.

§ 13. 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, stacji gazowej, 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

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 7MN**, 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 §13 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 13 usług nieuciążliwych.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 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: 30%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m.

§ 16. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny 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 §13 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 w odniesieniu do 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) biogazowni, ferm kurzych, obór, chlewni, betoniarni i kruszarni.

§ 17. 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 §13 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.

§ 18. 1. Dla terenów drogi głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG – 2KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 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 lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 4KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 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 drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-2KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 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.

§ 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 §13 ust. 1 pkt 5 oraz z wyłączeniem inwestycji realizowanych na gruntach klas I-III.

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) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

d) zbiorniki wodne, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III na których dopuszcza się zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

e) dojścia i dojazdy lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klasy I-III;

f) 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: 35%;

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: **6RZ** zakaz realizacji budynków.

§ 22. 1. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L – 10L** 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) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;

4) zakaz realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z gospodarką leśną.

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 symbolem **PEF, U-P**;

2) 15% – dla terenów oznaczonych symbolami **MN, U, RZ**;

3) 0% - dla terenów pozostałych.

§ 24. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

1) Uchwała Nr 130/XXVIII Rady Gminy Zatory z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany nr 18 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory;

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

§ 25. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,0332 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 86/2025 znak pisma RW.RM.II-7151.82.2025.MZ z dnia 21 sierpnia 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 GŁADCZYN RZĄDOWY

Załącznik nr 1 do uchwały nr 130/XXII/2026
Rady Gminy Zatory z dnia 25 marca 2026 r.

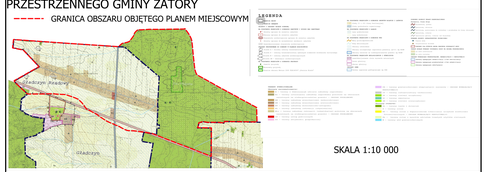
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

SKALA 1:1000

180 0 180 360 540 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



SKALA 1:10 000

1L 2L 3L 4L 5L 6L 7L 8L 9L 10L
1KDD 2KDD
1KDG 2KDG
1KDL 2KDL 3KDL 4KDL
1U 1U-P
1MN 2MN 3MN 4MN 5MN 6MN 7MN
1PEF
1RZ 2RZ 3RZ 4RZ 5RZ 6RZ 7RZ 8RZ 9RZ
Wielgolas

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- U/P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- PEF TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- RZ TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- L TERENY LASU
- KDG TERENY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL TERENY DROGI LOKALNEJ
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE REZERWATU PRZYRODY "WIELGOLAS"
- POMNIKI PRZYRODY
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO
- 48-68/I ZASIĘG STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMEREM AZP

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH 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 LIPCA 2024 R.)

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
mgr inż. Oskar Kowalczyk

Załącznik nr 2 do uchwały nr 130/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 złożył uwagę dot. działki nr ewid. 2/2, o treści:

Wnoszę o włączenie działki nr 2/2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to część integralna t.e. przedłużenie mojej działki nr 14/2. Zachowanie integralności moich działek o numerach 14/2 i 2/2 jest kluczowym warunkiem zapewnienia mojej rodzinie możliwości planowania dalszego rozwoju, budowy miejsca zamieszkania dla dzieci, ogólnego dobrobytu oraz rozwoju miejscowości.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona. Działka znajduje się w zasięgu obniżenia dolinnego, w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała", dla którego zgodnie z zarządzeniem nr 15 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Biała PLB140007 (z późn. zm.) celem działań ochronnych jest utrzymanie występujących w dolinach rzecznych zidentyfikowanych i potencjalnych powierzchni siedlisk lęgowych i żerowiskowych dla m.in. bociana czarnego i derkacza. W związku z powyższym nie należy wprowadzać nowej zabudowy na teren o tak cennych walorach przyrodniczych.

UWAGA nr 2. Składający uwagę złożył uwagę dot. działki nr ewid. 131/8 (Gładczyn Rządowy) i 1/7 (Gładczyn), o treści:

Wnioskuję o przeznaczenie działki 131/8 w planie ogólnym jako działka pod zabudowę zagrodową. Działka 131/8 sąsiaduje z działką pod zabudowę zagrodową. Działka 131/8 sąsiaduje z działką 1/7 (obręb Gładczyn), dla której również wnioskuję o taki sam sposób przeznaczenia.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Wyznaczanie dodatkowych terenów zabudowy zagrodowej, z dala od istniejącej zabudowy jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy. W zakresie działki w obrębie Gładczyn, leży ona poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym.

UWAGA nr 3. Składający uwagę złożył uwagę dot. działek nr ewid. 65, 72, 78, 97, 98, 173, 174/1 203, 204/2, o treści:

Proszę o przeznaczenie w/w działek w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową. wszystkie działki są położone wzdłuż drogi powiatowej, wszystkie media (prąd, wodociąg) są położone w bliskiej odległości, co w tej sytuacji jest dużym atutem. Zmiana na zabudowę zagrodową w tym miejscu Gładczyna Rządowego jest moim zdaniem uzasadnione i nie wiąże się z uciążliwością dla okolicy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwaga została częściowo uwzględniona przez Wójta w zakresie działek 78, 97, 98, 173, 174/1 203, 204/2, dopuszczając realizację zabudowy zagrodowej. Uwaga w zakresie działek nr ewid. 65, 72, nieuwzględniona. Wyznaczanie dodatkowych terenów zabudowy zagrodowej, z dala od istniejącej zabudowy jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy.

UWAGA nr 4. Składający uwagę złożył uwagę o treści:

Uwagi ogólne

1. *W rozdziale 4 par. 22 projektu mowa jest o jednorazowej opłacie (15 %) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia tego dokumentu MPZP. Moje pytanie brzmi: kto i kiedy ustali wycenę zarówno bazy referencyjnej jak i wartości końcowej przyjętych do naliczenia tej opłaty?*

2. *W Uzasadnieniu do tekstu dokumentu MPZP dla obrębu geodezyjnego Gładczyn Rządowy (pkt. A.1.f). mowa jest o wzroście wpływów z podatku od nieruchomości. Czy wzrost podatku - z tytułu wdrożenia Uchwały - dotyczyć będzie również nieruchomości już obecnie wyodrębnionych i z jakiego powodu?*

Uwagi szczegółowe

1. *Obszerna prognoza oddziaływania na środowisko MPZP w obrębie geodezyjnym Gładczyn Rządowy wielokrotnie sygnalizuje wpływ*

ruchu komunikacyjnego na poziom hałasu i wibracji, ale wymienia tylko drogi powiatowe i lokalne (gminne) a nie wspomina o drodze

wojewódzkiej 618 przebiegającej przez ten obręb. To właśnie ta droga stanowi główne źródło hałasu z racji ciągle narastającego ruchu samochodów, zwłaszcza ciężarówek. Objazd przez Gładczyn Rządowy i Bartodzieje, drogą powiatową, jest wprowadzony tylko na czas przebudowy drogi powiatowej Pułtusk - Psary w kierunku Obrytego (pkt 2.7.i 2.2.).

2. *Prognoza nie porusza wpływu na środowisko i zdrowie mieszkańców pola elektromagnetycznego (PEM), który może być generowany*

np. przez istniejący maszt telefonii komórkowej, znajdujący się pośrodku miejscowości (por. np. informację na portalu gminawzasiegu.mwi.pl).

3. *Dzikie wysypiska (pkt 1.10. oraz 2.7.) od dawna są problemem nie tylko Gminy Zatory. Brak harmonogramu odbioru zdemontowanych dachów eternitowych (czy tylko z winy Ministerstwa Ochrony Środowiska?) z pewnością nie poprawi sytuacji w tym zakresie.*

4. *Ewentualna realizacja sieci kanalizacyjnej (pkt 4. str. 18) nie wydaje się być prawdopodobna w najbliższym czasie.*

5. *Wymienianie w sekcji "Flora i fauna" licznych zajęcy i kuropatw (a również skowronków) być może dotyczy innych obrębów geodezyjnych gminy (np. Stawinoga i Pniewo-Kolonia, przywoływanych w Prognozie - pkt XV) - Gładczyna Rządowego raczej obecnie nie dotyczy.*

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne i szczegółowe nie dotyczą treści planu miejscowego.

Ponadto w zakresie uwag szczegółowych:

Ad. 1 Wskazuje się, że prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie scharakteryzować wpływ jaki będzie wywierać na środowisko realizacja zasad zagospodarowania i polityki przestrzennej zawartych w planie miejscowym. Prognoza nie przewiduje by plan miejscowy wpłynął znacząco na zwiększenie ruchu komunikacyjnego a zarazem hałasu i wibracji na drodze krajowej, w związku z realizacją zapisów planu.

Ad. 2 Wskazuje się, że prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie scharakteryzować wpływ jaki będzie wywierać na środowisko realizacja zasad zagospodarowania i polityki przestrzennej zawartych w planie miejscowym. Lokalizacja istniejącego masztu nie wynika z realizacji projektowanego planu miejscowego.

Ad. 3 Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na harmonogram odbioru zdemontowanych dachów eternitowych ani na powstawanie i likwidację dzikich wysypisk.

Ad. 4 Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji sieci kanalizacyjnej, w związku z powyższym prognoza oddziaływania na środowisko zakłada możliwość jej powstania.

Ad. 5 Cytowany zapis odnosi się do całej gminy Zatory, nie zaś wyłącznie do obrębu Gładczyn Rządowy.

UWAGA nr 5. Składający uwagę złożył uwagę dot. działki nr ewid. 13/1, o treści:

Wnioskuję o przeznaczenie działki 13/1 jako MN/MR – zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona przez wójta wyłącznie w zakresie zabudowy zagrodowej. Łączenie funkcji mieszkaniowej i zagrodowej może przyczynić się do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego i uchylenia planu. Ponadto funkcja mieszkalna jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwagi wniesione w czasie drugiego wyłożenia:

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory

Jolanta Kucińska

Załącznik nr 3 do uchwały nr 130/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 130/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