DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 lipca 2026 r.

Poz. 6708

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 14.07.2026 11:01:11

UCHWAŁA NR 149/XXV/2026
RADY GMINY ZATORY

z dnia 30 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Stawinoga – etap A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), 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 312/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Stawinoga, zmienioną uchwałą Nr 118/XXI/2026 Rady Gminy Zatory z dnia 4 lutego 2026 r., **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Stawinoga – etap A, 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 Stawinoga – etap A, zwany dalej planem.

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

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

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

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

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

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

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

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

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;

5) **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) **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 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. 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 Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała”,
- zasięg stanowisk archeologicznych wraz z numerem AZP,
- 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%).

§ 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, oznaczony na rysunku planu symbolami **U;**

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

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

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

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

8) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **RZM**;

9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolami **WS**;

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

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

b) urządzeń innych niż wolnostojące.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: terenów oznaczonych symbolem **U**, 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 **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolami **RZM** 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”.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się, że 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 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**:

   a) minimalna powierzchnia działki: 600 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 lokalne (**KDL**),

   b) drogi dojazdowe (**KDD**),

   c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (**KR**),

   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;

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 – 5MN**, 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 12 usług nieuciążliwych.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML – 31ML**, ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług, w terenach **14ML – 30ML**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oraz z zastrzeżeniem ust. 3,

b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

3) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach **29ML – 31ML.**

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 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **1ML – 13ML, 31ML**: 70%,

b) **14ML – 30ML**: 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.

§ 16. 1. Dla terenów usług, oznaczonych 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.

§ 17. 1. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 2KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenu, o którym 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 dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 8KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenu, o którym 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 komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR – 17KR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenu, o którym 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.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ – 13RZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

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

a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) budowle rolnicze, w tym silosy,

c) zbiorniki wodne;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM – 8RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

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) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) budowle rolnicze, w tym silosy,

c) zieleń urządzoną,

d) zbiorniki wodne,

e) 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: 30%;

7) maksymalną wysokość zabudowy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **1RZM** - **7RZM**: 12 m,

b) **8RZM**: 10m.

§ 22. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

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

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, pkt 1 lokalizację:

a) pozostałych urządzeń służących gospodarce wodnej,

b) pomostów,

c) kładek pieszych i przepraw mostowych;

2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 23. 1. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L – 19L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2. Dla terenów, o których 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

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

1) 15% – dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **ML, RZM** i **U**;

2) 0% - dla terenów pozostałych.

§ 25. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

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

2) zmiany nr 15 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory (Uchwała nr 127/XXVIII/98 Rady Gminy w Zatorach z dnia 23 kwietnia 1998 r.);

3) zmiany nr 12 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory (Uchwała nr 9/III/98 Rady Gminy w Zatorach z dnia 12 grudnia 1998 r.).

§ 26. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 5,7467 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 1/2026 znak pisma RW-RM-II.7151.122.2025.RŁ z dnia 27 listopada 2025 r.

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

§ 28. 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 STAWINOGA - ETAP A

SKALA 1:1000

100 0 100 200 300 m

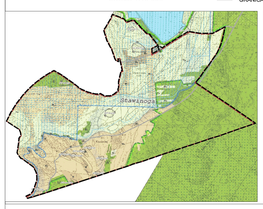
Załącznik nr 1 do uchwały nr 149/XXV/2026
Rady Gminy Zatory z dnia 30.06.2026 r.

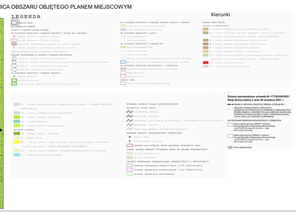
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

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
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RZL — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- U — TERENY USŁUG
- KDL — TERENY DROGI LOKALNEJ
- KDD — TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KK — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RZ — TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L — TERENY LASU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PUSZCZA BIAŁA
- ZASIĘG STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMEREM AZP
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q0,2%)

PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO NA KOPIACH MAPY ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW PAŃSTWOWEGO OśRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W PUŁTUSKU (NR LICENCJI GGN.6642.1.1150.2024. 1424 P z dnia 26.07.2024 r.)

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
Adam Ciechański

Załącznik nr 2 do uchwały nr 149/XXV/2026

Rady Gminy Zatory

z dnia 30 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Zatory po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do wykładanego w dniach od 25.02.2026 r. do 18.03.2026 r. (termin składania uwag do dnia 02.04.2026 r.) do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, rozstrzyga w następujący sposób:

Uwagi wniesione w czasie wyłożenia:

UWAGA nr 1. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki z zabudowy letniskowej (ML) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

UWAGA nr 2. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki z zabudowy letniskowej (ML) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

UWAGA nr 3. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 4. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury

technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 5. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 6. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 7. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 8. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 9. Składający uwagę wnioskował o przekształcenie całej działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

UWAGA nr 10. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 11. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 12. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa

medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 13. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 14. Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie drogi wewnętrznej z 8 m do maksymalnie 6 m szerokości ze względów bezpieczeństwa, kosztów utrzymania oraz niszczenia charakteru rekreacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wewnętrznej została określona z uwzględnieniem przewidywanej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wymagań bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 6 m mogłoby ograniczyć możliwość bezpiecznego mijania się pojazdów, utrudniać obsługę komunikacyjną nieruchomości oraz pogorszyć warunki dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, w szczególności jednostek ochrony przeciwpożarowej, zespołów ratownictwa medycznego oraz innych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo mieszkańców. Przyjęta szerokość drogi zapewnia większy poziom bezpieczeństwa użytkowników, umożliwia prowadzenie i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz stwarza rezerwę terenową dla przyszłych potrzeb związanych z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie znajduje się podstaw do zmniejszenia szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

UWAGA nr 15. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki z terenów zabudowy rekreacyjnej (ML) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ponieważ wskazana działka pełni funkcję mieszkalną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

UWAGA nr 16. Składający uwagę wnioskował o dodanie ograniczeń dotyczących zabudowy szeregowej i budynków wielorodzinnych oraz prosi o zmniejszenie szerokości przewidzianych dróg z 8 m na 4 m + 1,5 m dla tych terenów

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: W zakresie ograniczeń dotyczących zabudowy szeregowej i budynków wielorodzinnych uwaga jest niezasadna. Wskazany teren nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie zmniejszenia szerokości drogi uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie planu szerokość drogi wynika z konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów, bezpieczeństwa ruchu oraz możliwości realizacji infrastruktury technicznej.

UWAGA nr 17. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki z rekreacyjnej (letniskowej) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

UWAGA nr 18. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki z rekreacyjnej (letniskowej) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

UWAGA nr 19. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki z terenu zabudowy związanej z rolnictwem (3RZ) na działkę letniskową oznaczoną symbolem ML.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory

Jolanta Kucińska

Załącznik nr 3 do uchwały nr 149/XXV/2026

Rady Gminy Zatory

z dnia 30 czerwca 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 149/XXV/2026
Rady Gminy Zatory
z dnia 30 czerwca 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę