



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 maja 2024 r.

Poz. 5101

### UCHWAŁA NR 372/LX/2024 RADY GMINY ZATORY

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 304/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany, oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2024 r. znak WNP-I.4131.20.2024 **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, przyjętego uchwałą Nr 162/XXIII/2013 Rady Gminy Zatory z dnia 22 marca 2013 r., zmienionego uchwałą Nr 177/XXVIII/2021 Rady Gminy Zatory z dnia 28 września 2021 r. i **uchwała, co następuje:**

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

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Rozdział 1.

#### Ustalenia wprowadzające

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszono niebędącą budynkiem;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 10) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszona wiaty;
- 11) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) legendę zawierającą:
  - a) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:
    - granica obszaru objętego planem miejscowym,
    - linie rozgraniczające,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
    - granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
    - przeznaczenie terenów,
  - b) oznaczenia informacyjne:
    - linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,
    - informacja o treści „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała”.

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

- 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

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

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

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

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

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
  - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
  - c) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m;
- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) dopuszczenie sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 7) w zakresie geometrii dachów: obowiązek stosowania dachów wielospadowych, dwuspadowych lub pulpitowych o nachyleniu połączenia wynoszącym 12°-45° lub dachów płaskich o nachyleniu połączenia do 12°, a także innych uwarunkowanych funkcją budynku;
- 8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązek stosowania barw niekontrastujących z tłem krajobrazowym, zharmonizowanych z kolorystyką dachu;
- 9) możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w postaci:
  - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,
  - b) urządzeń innych niż wolnostojące,
  - c) pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
  - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji;
- 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB14007 Puszcza Biała, który obejmuje cały obszar objęty planem.

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

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

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

- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

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

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

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

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

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

- a) drogę relacji Wyszków–Pułtusk–Gołomin–Ośrodek (droga wojewódzka nr 618, oznaczona symbolem **1KDG** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany uchwalonym uchwałą Nr 304/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r.), położoną poza obszarem objętym planem po jego południowej stronie; dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z tej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- b) drogę relacji Lemany–Obryte (droga powiatowa nr 3422W, oznaczona symbolem **1KDL** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Lemany uchwalonym uchwałą Nr 304/XLIX/2023 Rady Gminy Zatory z dnia 28 kwietnia 2023 r.), położoną poza obszarem objętym planem, pomiędzy terenami **1U-P** i **2U-P**,
- c) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 6,
- d) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;

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

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

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

- b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na 3 zatrudnionych;
- 4) nakaz urządzenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne;
- 6) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
- a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:
    - 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
    - 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,
    - 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,
  - b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

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

- 1) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę;
- 2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich realizację, pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
- 3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków:**

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

- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 6) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm.

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

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) **minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm.**

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

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 9.

8. W zakresie **telekomunikacji**:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) służbowe lokale mieszkalne,

- b) ciągi pieszo-jezdne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 uznaje się:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) wiaty i altany,
  - c) zieleń urządzoną,
  - d) stanowiska postojowe,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
  - a) administracyjnych i biurowych: 10 m,
  - b) pozostałych: 12 m.

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

- 1) wszelkich działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, przeładunkiem, przetwarzaniem, recyklingiem a także spalaniem odpadów i tworzyw sztucznych;
- 2) elektrowni wiatrowych, biogazowni, ferm kurzych, obór, chlewni, betoniarni i kruszarni;
- 3) usług handlu wielkopowierzchniowego.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

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

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

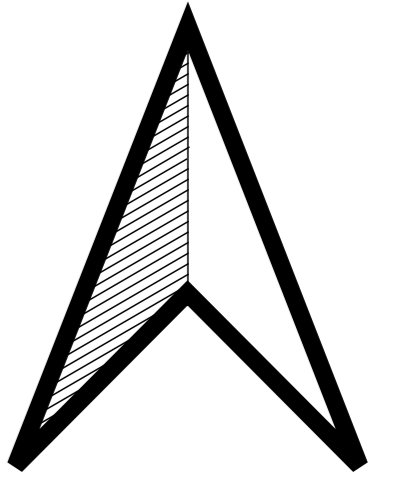
Przewodnicząca Rady Gminy Zatory  
**Zofia Drabczyk**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY, OBRĘB GEODEZYJNY LEMANY

SKALA 1:1000

100 0 100 200 300 m



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

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

PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO NA KOPIACH MAPY  
ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW PAŃSTWOWEGO  
OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I  
KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W  
PUŁTUSKU (NR LICENCJI GGN.6642.33.2023\_1424\_P z dnia  
05.07.2023 r.)

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

1U-P

2U-P

3U-P

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

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

## LEGENDA

<p>GRANICA GMINY</p> <p>GRANICE OBSZARÓW</p> <p>OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ</p> <p>NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPISIECH NAD ZABYTEKAMI</p> <p>Obiekty wpisane do rejestru zabytków</p> <p>Obiekty wpisane do rejestru zabytków</p> <p>Stanoiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</p> <p>Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków</p> <p>Taewidencjonowane stanowiska archeologiczne</p> <p>OBZARY PROPONOWANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH</p> <p>Strefa A - ściślejszej ochrony konserwatorskiej</p> <p>Strefa B - ochrony konserwatorskiej wybranych elementów środowiska kulturowego</p> <p>Strefa W - ochrony zabytków archeologicznych</p> <p>Strefa OW - obszarów archeologicznych</p> <p>NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW O OCHRONIE PRZYRODY</p> <p>Pomniki przyrody</p> <p>Rezerwat przyrody</p> <p>Granica obszaru Natura 2000 PLB140007 „Puszcza Biała”</p>	<p>NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH</p> <p>Gleby II i III klasy bonitacyjnej</p> <p>Gleby pochodzenia organicznego</p> <p>NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW O LASACH</p> <p>Lasów glebochronne</p> <p>Lasów wodochronne</p> <p>NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW O OCHRONIE WÓD</p> <p>Wąły przeciwpowodziowe</p> <p>Rowy melioracyjne</p> <p>Obszary zdrowotne</p> <p>Obszary szczególnego zagrożenia powodzi (p=1%) wg RGZM</p> <p>Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wg RGZM</p> <p>NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW GEOLOGICZNYCH I GÓRNICZYCH</p> <p>szewidencjonowane złoża surowców naturalnych</p> <p>teren górniczy</p> <p>obszar górniczy</p> <p>OBZARY INNE</p> <p>Tereny zagrożone podtopieniami wg PSR</p>	<p>KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO</p> <p>Kategoria, klasa drogi</p> <p>wojewódzka, główna</p> <p>powiatowa, zbiorcza</p> <p>powiatowa, postulowana do rozbudowy i przebudowy do klasy zbiorczej</p> <p>powiatowa, lokalna</p> <p>ważniejsza gminna, lokalna lub dojazdowa</p> <p>WYBRANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</p> <p>Ujęcie wody</p> <p>Oczyszczalnia ścieków</p> <p>OBZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZMIEŃA SPORZĄDZIĆ MPEP</p> <p>TERENY MOGĄCE WYMAGAĆ UŻYTKA ZOOY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA</p> <p>na cele nierolnicze</p> <p>na cele nieleśne</p> <p>OBZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI I REKULTYWACJI</p> <p>obszary wymagające rehabilitacji i/lub rewitalizacji</p> <p>obszary wymagające przekształceń i/lub rehabilitacji</p> <p>obszary wymagające rekultywacji</p>
--	---	---

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

## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDNIENIĄCIA

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDNIENIĄCIA 15kV

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

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

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 372/LX/2024  
Rady Gminy Zatory  
z dnia 30 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 372/LX/2024

Rady Gminy Zatory

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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