



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 kwietnia 2016 r.

Poz. 3365

UCHWAŁA NR 108/XVI/2016 RADY GMINY ZATORY

z dnia 16 marca 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory,
część wsi Zatory: działki o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U.2015.1515), art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2015.199, z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Zatory Nr 214/XXXII/2014 z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 października 2015 r., znak LEX-I.4131.209.2015.BŁ stwierdzającym nieważność uchwały Nr 68/XI/2015 Rady Gminy Zatory z dnia 18 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory w zakresie ustaleń planu w odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12; stwierdzając że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, uchwalonego uchwałą Nr 162/XXIII/2013 Rady Gminy Zatory z dnia 22 marca 2013r. uchwała się co następuje.

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1. 1. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmuje się działki o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12 we wsi Zatory.

2. Załączniki do planu stanowią:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wiodące na danym terenie zajmującym nie mniej niż 60 % powierzchni terenu inwestycji,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i stanowi łącznie nie więcej niż 20 % powierzchni terenu inwestycji,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, nie uwzględniając:
 - obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych,

§ 3. 1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symbolu literowego MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

3. Dla terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3 i 4 niniejszego planu.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu.
2. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni handlu większej niż 400 m².
3. W zakresie ukształtowania dachów ustala się:
 - 1) dla dachów płaskich kąt nachylenia połaci dachowych do 10°;
 - 2) dla dachów stromych:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachu,
 - b) układ kalenicy głównej dachów budynków mieszkalnych i usługowych dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o innych nachyleniach połaci dachowych niż ustalone w pkt 2.
4. W zakresie kształtowania ogrodzeń ustala się:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych sytuować nie bliżej niż w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) ogrodzenia zlokalizowane w granicy działki o wysokości większej niż 1,5 m od poziomu terenu wykonać jako ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniej niż 60 %.
5. W zakresie formy i lokalizacji informacji oraz reklam ustala się:
 - 1) lokalizacja tych obiektów nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani zniszczeń krajobrazu oraz obiektów budowlanych;
 - 2) wysokość obiektów nie większa niż 10,0 m;

- 3) powierzchnia tablic i banerów nie może przekraczać 5,0 m²;
- 4) tablice i banery mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsującego i ruchomego;
- 6) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na drzewach oraz terenach lasów i użytków ekologicznych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 4) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) uciążliwość, w tym hałas, wynikająca z działalności usługowej lub innej nie może przekraczać terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- 6) eksploatacja urządzeń, powodujących wprowadzanie do środowiska substancji, wymagających pozwolenia na ich wprowadzanie jest dopuszczalna po uzyskaniu takiego pozwolenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Na obszarze planu projektowana jest zabudowa mieszkaniowa, dla której wymagane jest określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani dobra kultury współczesnej, wymagające ochrony.

§ 7 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obsuwaniem się mas ziemnych.

§ 9 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary podlegające scalaniu i podziałowi nieruchomości.

§ 10 Ograniczenia w użytkowaniu.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakazem zabudowy.

§ 11. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga powiatowa 3432W relacji Pułtusk – Grabówiec – Zatory – Zdziebórz.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych, do których wlicza się miejsca postojowe w garażach, w ilości:

- a) dla usług, biur i handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy.

3. Miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, znajdują się poza obszarem planu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego w ul. Pułtuskiej.

2. Odprowadzenie ścieków – do istniejącego komunalnego kolektora ściekowego w ul. Pułtuskiej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) z dróg i parkingów: po podczyszczeniu i separacji zanieczyszczeń - do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 2) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) zakazuje się:

- zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich własności oraz dróg publicznych,
- takiego kształtowania działki, które spowodowałoby odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 2) w przypadku braku możliwości zlokalizowania napowietrznych i kablowych linii 0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ich lokalizację na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) jako wiodące źródło ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ustala się indywidualne lub grupowe zasilanie w energię:

- a) z odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepła, wiatraki, biogaz, biopaliwa itp. zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) z innych źródeł energii o najmniejszej uciążliwości dla środowiska, takich jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki itp. zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 2) dopuszcza się jako czasowe zaopatrzenie w ciepło z innych źródeł energii.

6. Gospodarka odpadami - zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy Zatory, opracowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13 Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przewidziane do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Stawka procentowa jednorazowej opłaty.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w wysokości 0 %.

Rozdział 3.**PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
oraz ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.**

§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.

1. Przeznaczenie terenów.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) liniowa infrastruktura techniczna,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

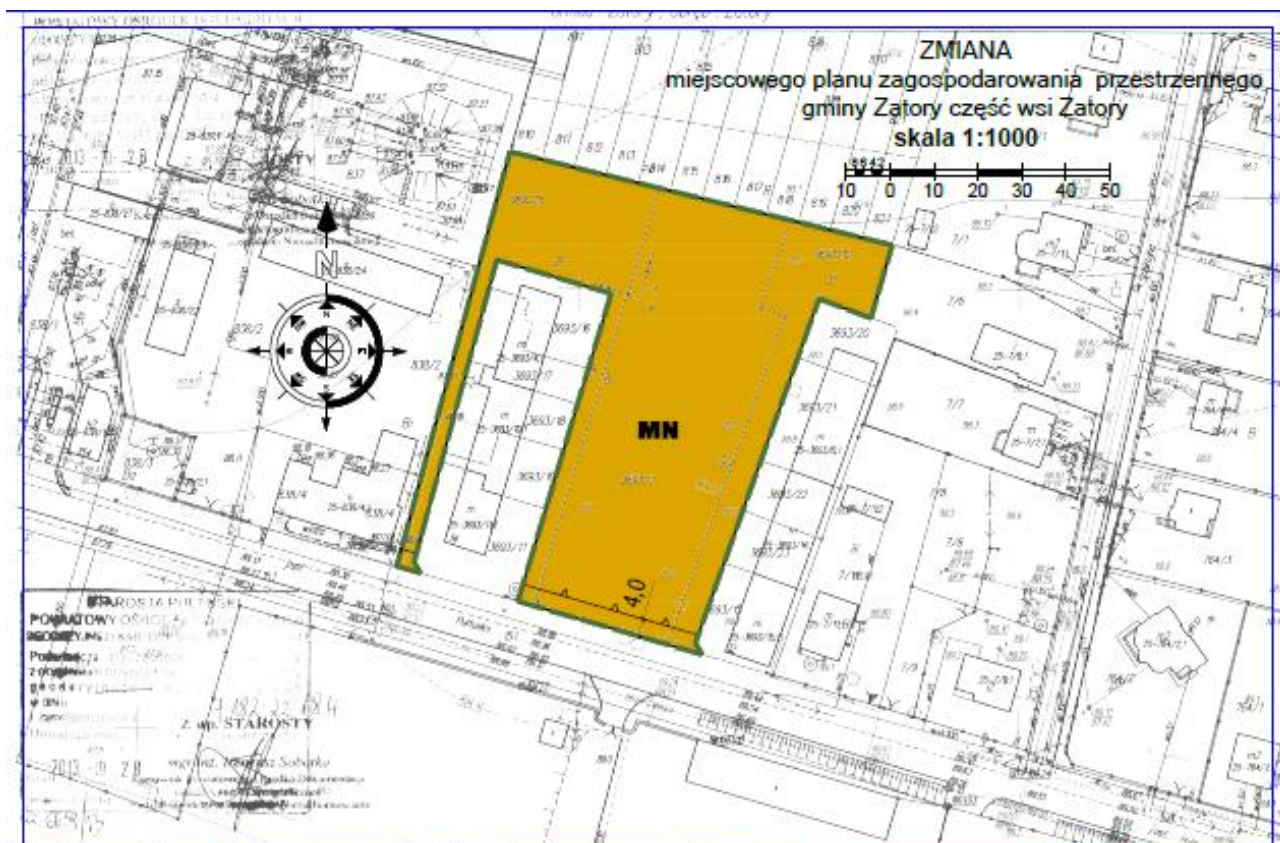
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,2
 - maksymalna - 0,5;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni 6 działki budowlanej- 40 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 40 %;
- 5) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy wynosi: I. 10,5 m od poziomu terenu; II. trzy kondygnacje nadziemne;
 - b) usytuowania głównych kalenic prostopadle do frontu działki z tolerancją 20%,
- 6) ustalenia dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi: I. 6,0 m od poziomu terenu; II. jedną kondygnację nadziemną,
 - b) zakaz lokalizowania garaży na samochody ciężarowe.
- 7) minimalna szerokość działki budowlanej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 10,0 m,
 - c) w zabudowie szeregowej - 6,0 m;
- 8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8,0 m.

Rozdział 4.**PRZEPISY KOŃCOWE.**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Zatory:
Zdzisław Lasocki



ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr 108/XVII/2016 Rady Gminy Zatory
z dnia 16 marca 2016 r.

PROJEKTANT PLANU:

mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO, uprawnienia planistyczne nr 1033/60
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU PAK
Wojciech ZAWARTKO, Żolibież 164, 05-190 Nasielsk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 108/XVI/2016
Rady Gminy Zatory
z dnia 16 marca 2016 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199, z późniejszymi zmianami) w dniach od 16-12-2015 r. do 08-01-2016 r. został wyłożony do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory: działki o numerach ewidencyjnych 3693/2, 3693/8 i 3693/12. W ustalonym zgodnie z art. 17 pkt 11 przytoczonej wyżej ustawy terminie składania uwag do planu, to znaczy do dnia 26-01-2016 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 108/XVI/2016
Rady Gminy Zatory
z dnia 16 marca 2016 r.

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory” uchwalenie przedmiotowej zmiany planu nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.