



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 grudnia 2014 r.

Poz. 10888

UCHWAŁA NR 239/XXXVIII/2014 RADY GMINY ZATORY

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U.2013.267), art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2012.647, 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 Za-tory, części wsi Zatory; 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 2013 r. uchwała się co następuje.

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1.1. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmuje się część 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 (jednolity tekst Dz.U.2012.647),
- 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,
- 9) urządzeniu - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1232).

§ 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 nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

2. Istniejące budynki usytuowane niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mogą podlegać przebudowie, nadbudowie i rozbudowie.

3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni handlu większej niż 400 m².

4. W zakresie ukształtowania dachów ustala się:

- 1) dla dachów płaskich kąt nachylenia połaci dachowych do 5°;
- 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.

5. 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 %.

6. 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. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) przedział czasu odniesienia równym ośmiu najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym LAeq D - 50 dB,
- b) przedział czasu odniesienia równy najmniej korzystnej godzinie nocy LAeq N – 40 dB.

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

- Zgodnie z decyzją nr DC.5133.4.2013.RZ Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie Delegatura w Ciechanowie, z dnia 20-11-2013 r. – budynki nr 12 i 14 przy ul. Pułtuskiej, znajdujące się na terenie objętym zmianą planu, zostały wy-kreślone z gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym na obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające takiej 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. Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze oraz zagrożone obsuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Ograniczenia w użytkowaniu.

- Na obszarze objętym zmianą planu nie występują ograniczenia w użytkowaniu.

§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.

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

2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, do których wlicza się miejsca postojowe w garażach, w ilości jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejący wodociąg, zasilany w wodę z istniejących ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania wody.

2. Odprowadzenie ścieków:

- dla terenów objętych niniejszym planem ustala się gospodarkę ściekową opartą o istniejący kolektor ściekowy 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 sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje 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) ustala się lokalizację napowietrznych i kablowych linii 0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w przypadku braku możliwości zlokalizowania urządzeń o których mowa w pkt. 2 dopuszcza się ich lokalizację na innym terenie, 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.

§ 12. 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, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

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

1. Przeznaczenie terenów.

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

3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt 1. i 2.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
- 4) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
 - I. 10,5 m od poziomu terenu,
 - II. trzy kondygnacje nadziemne;
 - b) usytuowania głównych kalenic prostopadle do frontu działki z tolerancją 20%,
- 5) 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.

3. Zasady podziału nieruchomości:

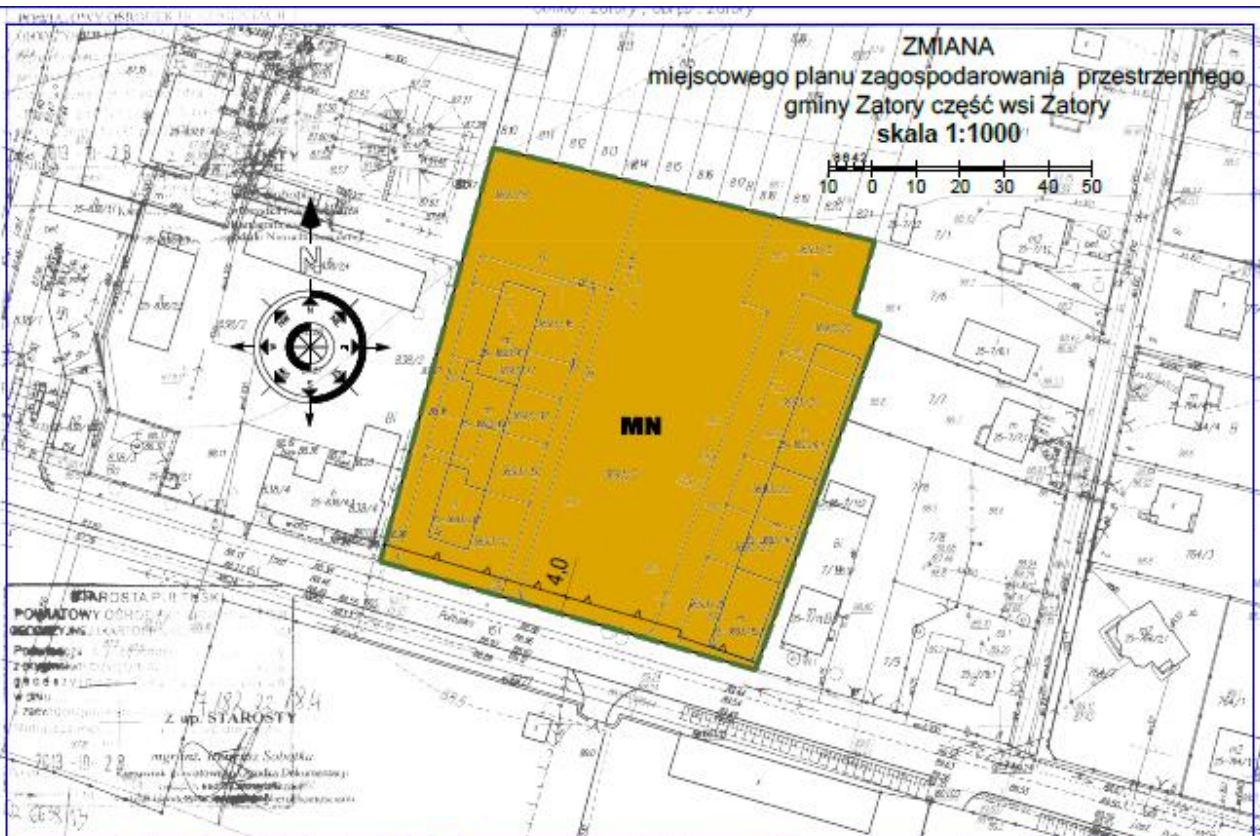
- 1) minimalna szerokość działki budowlanej;
- 2) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
- 3) w zabudowie bliźniaczej - 10,0 m,
- 4) w zabudowie szeregowej - 6,0 m;
- 5) wszystkie wydzielone w wyniku podziału działki muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od $60^\circ \div 90^\circ$,
 - c) spełniać wymogi przepisów szczególnych;
- 6) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8,0 m;
- 7) dla istniejących nieruchomości, nie spełniających parametrów działki budowlanej, ustala się możliwość dokonywania scaleń oraz wtórnych podziałów terenu na działki budowlane, przy czym minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8,0 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Zdzisław Lasocki



USTALENIA PLANU

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy



- teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały nr 239/XXXVIII/2014
Rady Gminy Zatory
z dnia 30 października 2014 r.

PROJEKTANT PLANU: mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO

uprawnienie planistyczne nr 100589
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU PAK
Wojciech ZAWARTKO, Żabliczyńska 164, 05-180 Nasielsk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 239/XXXVIII/2014
Rady Gminy Zatory
z dnia 30 października 2014 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w dniach od 20.08.2014 r. do 12.09.2014 r. został wyłożony do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, część wsi Zatory. W ustalonym zgodnie z art. 17 pkt 11 przytoczonej wyżej ustawy terminie składania uwag do planu, to znaczy do dnia 27.09.2014 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory:
Zdzisław Lasocki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 239/XXXVIII/2014
Rady Gminy Zatory
z dnia 30 października 2014 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.

Przewodniczący Rady Gminy Zatory:
Zdzisław Lasocki