

Burmistrz Zatora

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Zatorze

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru miasta Zatora

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru miasta Zatora.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXX/275/17 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 7 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zator, dla obszaru miasta Zatora zwanej dalej „projektem planu”.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Zgodnie z uzasadnieniem uchwały Nr XXX/275/17 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 7 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

Zator, dla obszaru miasta Zator, Rada Miejska w Zatorze przystąpiła do sporządzenia planu w związku z pismem Wojewody Małopolskiego Nr pisma WNII.4130.177.44.2016 z dnia 8 listopada 2016 r.. Zgodnie z przesłanymi uwagami plan należało skorygować w zakresie m.in złóż kopalin, stref konserwatorskich, stref sanitarnych, powiązań obszaru planu z terenami przyległymi, rozdzielenia terenów RM/U na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny z dopuszczeniem tylko zabudowy zagrodowej. Ponadto zmiana planu wprowadza nowe tereny inwestycyjne związane z rozbudową Rodzinnego Parku Rozrywki Energylandia.

Równoległe z procedurą planu prowadzono procedurę zmiany nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator. Procedura ta miała na celu: korektę granic udokumentowanych złóż kopalin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, terenów zamkniętych oraz wyznaczenia stref sanitarnych 150 m od cmentarzy oraz rozdzielenia funkcji rolniczych i nierolniczych na etapie planu miejscowego. Ponadto wprowadzono zmianę wskaźników zabudowy oraz wyznaczono nowe tereny inwestycyjne.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń prowadzonej procedury *zmiany nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator* przyjętej Uchwałą Nr XLI/358/17 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 28 grudnia 2017 r. roku, zwanej dalej „zmianą Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami zmiany Studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Zatora.

Jednostka osadnicza miasta Zatora charakteryzuje się dość zwartą strukturą zabudowy, rozległymi terenami rolniczymi oraz licznymi zbiornikami wodnymi, w tym stawami hodowlanymi. Tereny zurbanizowane nie są zbyt rozprzestrzenione i koncentrują się wzdłuż dróg krajowych 44 (przebieg wschód – zachód) i 28 (przebieg północ – południe). Tworząc 5 peryferyjnie zlokalizowanych osiedli mieszkaniowych oraz centrum miasta objęte strefą ochrony konserwatorskiej wpisana do rejestru zabytków. W części zachodniej gminy zlokalizowano rozległe tereny inwestycyjne: usługowo-produkcyjne wyposażone w system komunikacyjny. Ustalenia planu utrzymują w większości istniejące zagospodarowanie oraz rozszerzają zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Z uwagi na walory przyrodnicze i krajobrazowe, zachowane pozostają wszystkie tereny leśne oraz wyznaczona się nowe tereny pod zalesienia na słabych gruntach. W dotychczasowym użytkowaniu w większości pozostają, także tereny zieleni niskiej, w tym zieleni łąkowej, stanowiące wartościowe siedliska w obrębie obszaru Natura 2000. Ustalenia planu chronią wartości kulturowe obszaru. Dbają także o walory krajobrazowe terenów zainwestowanych i rolniczych (np. udziały zieleni). Na rysunku planu zostały również wrysowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz granice występowania udokumentowanych złóż oraz aleja lipowa objęta ochroną prawną.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, 8 i 9 uchwały;

- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami prowadzonej zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan wyznacza terenów przestrzeni publicznej.
- 8) w granicach planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona, przez przyległe drogi publiczne.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 zapisy uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 23 lutego 2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, wpłynęły 4 wnioski indywidualne. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania oraz organom uzgadniającym i opiniującym.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu jest przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator*.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Projekt miejscowego planu uwzględnia wytyczne oraz wnioski sformułowane w *Ocenie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zator* przyjętej uchwałą Nr XVIII/174/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. Rady Miejskiej w Zatorze. Ustalenia projektu planu są spójne z dokumentami wyższego szczebla i obowiązującymi aktami prawnymi.

Ocena Aktualności kładzie nacisk na całościową zmianę planu dla obszaru miasta Zatora, która będzie stanowić uchwałę podstawową. Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych, ma wykrystalizować koncepcję rozwoju miasta i zrealizować wnioski sformułowane w w/w dokumencie.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans dochodów i wydatków gminy w przeciągu 10 lat po wprowadzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie do budżet Miasta zysk w wysokości zł. Tak wysoki wpływ jest spowodowany powstaniem dużych powierzchni nowych obszarów inwestycyjnych oraz mieszkaniowych, z których zyski w postaci podatków i opłat w ciągu czasu trwania prognozy przewyższą znacznie koszty poniesione na inwestycje związane z wykupem gruntów i budową infrastruktury.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 23 lutego 2017 r. Burmistrz Zatora ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 4 wnioski indywidualne w terminie oraz 4 wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz organom uzgadniającym i opiniującym.

W odpowiedzi na przesłane wystąpienia o opinie uwagi do projektu planu przestawiła Polska Spółka Gazownictwa, oddział Zakładu Gazowniczego w Krakowie, Tauron Dystrybucja, Geolog

Wojewódzki. Wszystkie przesłane uwagi organów zostały uwzględnione. Tylko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przedstawił negatywną opinię do projektu planu.

Uwagi do projektu planu w odpowiedzi na przesłane wystąpienie o uzgodnienie przedstawiło Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, uwaga tej instytucji dotyczyła usunięcia zapisu dopuszczającego lokalizacji placów zabaw na terenach ZW, zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wprowadzenia na rysunku planu oraz w zapisach uchwały dodatkowego obszaru zlokalizowanego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj. terenów pomiędzy linią brzegu rzeki Skawy, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano wał przeciwpowodziowy. Uwaga została wprowadzona w całości. Kolejną uwagę do projektu planu przedstawił Zarząd Województwa Małopolskiego, uwaga dotyczyła korekty nazwy złoża kruszywa naturalnego *Zator – Podolsze Nowe*, korekta została wprowadzona do projektu planu. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie w piśmie uzgadniającym projekt planu przedstawił warunki uzgodnienia dotyczące: wymieniania obiektów wpisanych do rejestru zabytków, określenia parametrów dla obszarów 30U i 32U na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wskazanie granic założenia wpisanego do rejestru zabytków tj. kościoła pw. św. Wojciecha i Jerzego wraz z murem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie pismem nr OP-I.610.7.2.2018.MK1 z dn. 6 marca 2018 r. odmówił uzgodnienia projektu planu, organ wskazał za zasadne ograniczenie wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych 19MN/U w bezpośrednim sąsiedztwie stawów, poprzez zapewnienie odpowiedniego buforu zagospodarowania gwarantującego ochronę istniejących zadrzewień, zakrzewień i innej roślinności. Wprowadzenie dodatkowych zapisów nakazujących ochronę siedlisk ptaków stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natury 2000 oraz utrzymanie ciągłości zasilania w wodę kompleksów stawów hodowlanych, położonych w obszarze Natury 2000 Doliny Dolnej Skawy PLB120005, ograniczenie możliwości realizacji plaż na terenach ZW zlokalizowanych w obszarach chronionych oraz na terenach WSH zlokalizowanych w obszarach chronionych, a także wykluczenie możliwości korzystania ze sprzętu typu: kajaki, motorówki, rowery wodne i podobne, generujące hałas oraz powodujące płoszenie ptaków. Organ w celu zapewnienia skutecznej ochrony pomnika przyrody „Aleja lipowa”, zwrócił uwagę na zapewnienie skutecznej ochrony poprzez poszerzenie terenów zieleni nieurządzonej 8ZN. Wskazując również, na poszerzenie terenów 1ZN-7ZN do szerokości przewidzianych w załączniku nr 1 do Uchwały Nr LIX/354/10 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 9 lipca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w Zatorze przy ulicy Alei 1 Maja. Uwagi dotyczyły również Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby uchwalenia miejscowego planu. Po przeprowadzonym spotkaniu Burmistrza Zatora i przedstawiciele Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, projekt skorygowano i przesłano do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia, celem uzyskania pozytywnej akceptacji organu. Pismem numer OO.410.11.6.2018.AZ z dnia 20 kwietnia 2018 oraz pismem nr OP-I.610.7.2.2018.AD z dnia 24 kwietnia 2018 r. projekt otrzymał pozytywną opinię i uzgodnienie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie.

Z uwagi na pismo Wojewody Małopolskiego nr WI.IV.740.19.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. informujące wejściu z życie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego w dniu 18 kwietnia 2018 r., poz. 3215 wystąpiła konieczność wystąpienia Burmistrza Zatora o ponowne zaopiniowanie projektu planu przez Wojewodę Małopolskiego i Zarząd Województwa Małopolskiego w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy produkcyjno - usługowej oraz tereny parkingów. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną poprzez drogi publiczne oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania posiada cenne walory krajobrazowe i przyrodnicze w postaci Specjalnego Obszaru Ochrony – Natury 2000 PLB 120005 – Dolina Dolnej Skawy. Planowana zabudowa przemysłowo-usługowa ma zostać zagospodarowana na potrzeby istniejącego parku rozrywki.

Projekt planu nie zostanie objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Zatora