

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

(PROJEKT)

(POWTÓRNE WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO – STYCZEŃ 2019)

**UCHWAŁA NR/...../2019
RADY MIEJSKIEJ W ZATORZE
z dnia 2019 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator
dla obszaru Łowiczki i Rudze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr XIII/126/15 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 27 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator dla obszaru sołectw Łowiczki i Rudze, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zator” przyjętego Uchwałą Nr XLI/358/17 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 28 grudnia 2017 roku, Rada Miejska w Zatorze **uchwała co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

- § 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru Łowiczki i Rudze, zwaną dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składający się z 3 ponumerowanych arkuszy;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- § 2. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Łowiczki i Rudze, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Rudzach wpisanego do rejestru zabytków pod nr A – 396 i A – 282/78;
 - 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 3) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 4) Specjalny Obszar Ochrony – Natura 2000 PLB120005 – Dolina Dolnej Skawy;
 - 5) obszar występowania udokumentowanego złoża: złoża Zator (węgle kamienne) (cały obszar planu);
 - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
 - 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
 - 9) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).
3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.
- § 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 2 m;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
 - 4) **froncie działki** – część działki przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
 - 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych a także nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska i nie wywołują stanów lub zjawisk utrudniających życie, zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 8) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne w tym obiekty i

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- usługi hotelarskie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć wytwarzanie, magazynowanie i przechowywanie oraz handel produktami wyprodukowanymi w ramach prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem, że dane przedsięwzięcia nie będą zaliczały się do zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko a przeprowadzony raport środowiskowy wykluczy negatywne oddziaływanie na środowisko dla przedsięwzięć zaliczających się do potencjalnie mogących oddziaływać na środowisko;
 - 10) **elewacji ekspozowanej** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwrócona w kierunku drogi, ciągu pieszo jezdnego lub przestrzeni publicznej;
 - 11) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
 - 12) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
 - 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej na danym terenie;
 - 14) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd, z terenu danej działki inwestycyjnej;
 - 15) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych, wskazany na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego dla rzeki Skawy oraz na podstawie opracowania pn. „Studium określające granice bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Skawy” dla rzeki Wieprzówki.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (w tym usług publicznych), oznaczone na rysunku planu symbolem: **MU**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **RM**;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **U**;
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: **US**;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem: **PP**;
- 8) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZW**;
- 9) tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 10) teren zespołu dworsko - parkowego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZPd**;
- 11) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem: **RU**;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R**;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZL**;
- 14) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZAL**;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- 15) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS**;
 - 16) tereny wód pełniących funkcję hodowlaną, oznaczone na rysunku planu symbolem: **WSH**;
 - 17) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-GP**;
 - 18) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-G**;
 - 19) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-Z**;
 - 20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-L**;
 - 21) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-D**;
 - 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW**;
 - 23) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KP**;
 - 24) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem: **K**.
- § 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:
- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
 - 2) dla nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przylegających do drogi wojewódzkiej oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MU12, 7MU6, 7MU15, 7MU23, 7RM12, 7RM13, 7RM14, 7U4 i 7PP4 obowiązuje zachowanie odległości co najmniej 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
 - 3) dla nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w terenach przylegających do drogi krajowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN1, 7MN6, 7MU1, 7MU5, 7MU7, 7MU20, 7MU21, 7RM3, 7RM8, 7RM17, 7U6, 7U7, 7U8, 7PP1 obowiązuje zachowanie odległości co najmniej 30 m od krawędzi jezdni drogi krajowej oraz zachowanie wymogów ochrony akustycznej określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji;
 - 5) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
 - 6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
 - 7) dla istniejących budynków zlokalizowanych na terenach, dla których nie dopuszczono nowej zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, jednak wyłącznie w ramach istniejących gabarytów budynków;
 - 8) w granicach obszaru objętego planem, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg i terenów publicznych;
 - 10) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 11) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat towarzyszących zabudowie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej:
 - maksymalną wysokość 7 m,
 - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, za wyjątkiem wiat, dla których dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - b) w zabudowie innej niż wymieniona w lit. a):
 - maksymalną wysokość 10 m,
 - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 12) zakaz stosowania elewacji typu „sidding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 13) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
- § 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:
- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
 - 2) w myśl przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **7MN1 – 7MN6** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) **4MU1 – 4MU18, 7MU1 – 7MU24** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **4UP1 – 4UP2, 7UP1** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - d) **4US1** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) na terenach, o których mowa w lit. a, b, c i d w przypadku lokalizacji budynków w odległości od drogi, nie zapewniającej dotrzymania ustalonych dla nich standardów akustycznych, należy zwiększyć zabezpieczenie przed hałasem tak, aby dostosować się do obowiązujących standardów;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki;
 - 5) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
 - 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) dopuszcza się likwidację zadrzewienia w miejscach bezpośrednio przeznaczonych pod inwestycje;
 - 8) zachowanie ciągłości cieków wodnych (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu).
- § 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się na terenach przyległych do dróg krajowych lub wojewódzkich, zakaz lokalizacji reklam w odległości bliższej niż usytuowanie linii zabudowy, a dla terenów nieposiadających linii zabudowy odległość ta nie może być mniejsza niż 25 metrów od krawędzi jezdni.
- § 9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym planem zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi: zespół dworsko-parkowy w Rudzach wpisany do rejestru zabytków pod nr A – 396 i A – 282/78;
 3. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) 104-51, o numerze 10, ślad osadnictwa - epoka kamienia, w Łowiczkach;
 - 2) 104-51, o numerze 11, ślad osadnictwa - epoka kamienia, w Łowiczkach;
 - 3) 104-51, o numerze 8, średniowiecze, w Rudzach;
 - 4) 104-51, o numerze 9, ślad osadnictwa - średniowiecze, w Rudzach.
 4. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) dom drewn., kon. XIX w., w Rudzach, ul. Andrychowska 21;
 - 2) budynek gospodarczy w zespole dworskim, pocz. XX w., w Rudzach, ul. Dworska;
 - 3) krzyż przydrożny, 1912, w Rudzach, przy budynku na ul. Wadowickiej 80;
 - 4) młyn, 2 ćwierćwiecze. XX w., w Rudzach, ul. Dworska.
 5. Dla obiektów wymienionych w ust. 4, wskazanych na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania:
 - 1) historycznego kształtu dachu;
 - 2) zasad wystroju architektonicznego, detali i materiałów elewacji;
 - 3) parametrów, typu detali i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 4) historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych.
- § 10. 1. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **7ZP1 - 7ZP5, 7KD-GP1 – 7KD-GP2, 4KD-G1, 7KD-G1 – 7KD-G5, 4KD-Z1, 4KD-L1 – 4KD-L2, 7KD-L1- 7KD-L2, 4KD-D1 – 4KD-D3, 7KD-D1 – 7KD-D6** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

2. Oświetlenie, w tym uliczne, zieleń i mała architektura należy realizować w oparciu o spójne, w ramach poszczególnych ulic, placów i skwerów, formy, gabaryty, kolorystykę.
3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 11. W zakresie **terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, ustala się:

- 1) dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków archeologicznych oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 9 niniejszej uchwały;
- 2) dla obszaru planu położonego w *Specjalnym Obszarze Ochrony - Natura 2000 PLB120005 – Dolina Dolnej Skawy*, obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) ochrona siedlisk ptaków stanowiących przedmioty ochrony obszaru Natura 2000, w szczególności zbiorników wodnych wraz z porastającą je roślinnością, wysp na zbiornikach, nadwodnych zadrzewień i zakrzewień,
 - b) utrzymanie ciągłości zasilania w wodę kompleksów stawów hodowlanych położonych w obszarze Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy” PLB120005,
 - c) w obrębie stawów hodowlanych dopuszcza się usuwania roślinności, jeżeli wynika to z konieczności prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej lub potrzeb ochrony gatunków ptaków;
- 3) dla obszaru występowania udokumentowanego złoża, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz ich szerokości frontu nie mniejsze niż:
 - a) 500 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² i szerokość frontu 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 250 m² i szerokości frontu 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) 600 m² i szerokość frontu 16 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - e) 300 m² i szerokość frontu 6 m dla zabudowy usługowej,
 - f) 400 m² i szerokość frontu 10 m dla zabudowy usługowej turystycznej,
 - g) 500 m² i szerokość frontu 12 m dla zabudowy usługowej sportowej i rekreacyjnej,
 - h) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - i) 200 m² i szerokość frontu 5 m dla pozostałych rodzajów zabudowy,

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- j) dla wszystkich działek zlokalizowanych przy placu do zawracania, dopuszcza się minimalną szerokości frontu działki 5 m;
 - 3) powierzchnię i inne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie mniejszy niż 1° i nie większy niż 90°;
 - 5) wymienione w pkt 2 minimalne szerokości frontu działki a także wymienione w pkt 3 i 4 zasady podziału nie obowiązują w przypadku podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż procedura scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w pkt 1;
 - 6) wymienione w pkt 2 minimalne wielkości oraz minimalne szerokości frontu działki a także wymienione w pkt 3 i 4 zasady podziału nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, place manewrowe, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
- § 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się:
- 1) zakaz grodzenia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dostępu do wód powierzchniowych w celu umożliwienia powszechnego korzystania z wód;
 - 2) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
 - 3) dla terenów, na których dopuszcza się zabudowę, a zlokalizowane są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków,
 - b) nakaz wzniesienia pierwszego poziomu użytkowego budynku min. 0,5 m n.p.t.,
 - c) zakaz lokalizacji szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków, w przypadku możliwości podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej.
- § 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
- 1) dla urządzeń, budowli i sieci oraz przyłączy infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
 - 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
 - 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) przez obszar niniejszego planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 15kV, linie niskiego napięcia (NN) oraz na obszarze niniejszego planu zlokalizowane są stacje transformatorowe SN/0,4 kV;
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
 - d) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) i wokół stacji transformatorowych SN/0,4 kV, o

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz wokół nowo realizowanych stacji transformatorowych SN/0,4 kV obowiązują strefy techniczne, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
- a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) przez obszar niniejszego planu przebiegają gazociągi średnioprężne i niskoprężne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych,
 - d) wzdłuż istniejących gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych obowiązują strefy kontrolowane, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
- podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **7KD-GP1 – 7KD-GP2, 4KD-G1, 7KD-G1 – 7KD-G5, 4KD-Z1, 4KD-L1 – 4KD-L2, 7KD-L1- 7KD-L2, 4KD-D1 – 4KD-D3, 7KD-D1 – 7KD-D6** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu, w tym:
 - 7KD-GP1 – 7KD-GP2** – jako istniejąca droga krajowa nr 28, dla której utrzymuje się istniejące powiązania z drogami o niższej klasie funkcjonalnej,
 - 4KD-G1, 7KD-G1 – 7KD-G5** – jako istniejąca droga wojewódzka nr 781, dla której utrzymuje się istniejące powiązania z drogami o niższej klasie funkcjonalnej,
 - 4KD-Z1, 4KD-L2** – jako istniejąca droga powiatowa nr 1805K.
 - obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez istniejące zjazdy oraz z przyległych dróg publicznych niebędących drogami krajowymi lub wojewódzkimi oraz poprzez drogi wewnętrzne;
 - obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów (w tym garaże), na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy dla terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i rzemieślniczo-usługowych,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
 - w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się;
 - ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla terenów o których mowa w pkt 3, lit. a, f, g i h, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- § 15. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie (w tym remonty) istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.
- § 16. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, o której mowa w przepisach odrębnych, w wysokości: 10% dla wszystkich terenów objętych planem.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN1 – 7MN6** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - 2) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
 - 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 4) zieleń urządzona, place zabaw;
 - 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 1,0;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych i usługowych, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z wysuniętymi okapami, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - b) dla wszystkich budynków, z zastrzeżeniem lit. c, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych – zgodnie z §6;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
5. Dla obiektów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.
- § 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MU1 – 4MU18, 7MU1 – 7MU24** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (w tym usług publicznych).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną niskiej

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

intensywności do 4 lokali mieszkalnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) obiekty sportu i rekreacji;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) zieleń urządzona, place zabaw;
- 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 1,2;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) mansardowe, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - b) dla wszystkich budynków z zastrzeżeniem lit. c, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych – zgodnie z §6;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
5. Dla obiektów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4RM1 – 4RM10, 7RM1 – 7RM18** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia usług oraz produkcji związane wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 2) obiekty agroturystyki;
- 3) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze), związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 5) zieleń urządzona;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych i 15 m dla zabudowy służącej produkcji rolnej, z zastrzeżeniem §6;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 1,2;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych i usługowych, dwu lub czterospadałe o nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z wysuniętymi okapami, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - b) dla wszystkich budynków, z zastrzeżeniem lit. c, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - zgodnie z §6;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
 4. Dla obiektów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.
- § 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U1, 7U1 – 7U8** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.
2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) usługi turystyczne;
 - 2) usługi kultu religijnego;
 - 3) usługi publiczne;
 - 4) zabudowę rzemieślniczą;
 - 5) targowiska.
 3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
 4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
 - 2) usługi sportu i rekreacji;
 - 3) mieszkania i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 4) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 5) zieleń urządzona, place zabaw;
 - 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).
 5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych oraz 15 m dla pozostałych budynków, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 1,5;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków usługowych oraz usług sportu i rekreacji, o dowolnej konstrukcji i kształcie,

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- b) dla budynków rzemieślniczych i mieszkaniowych, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z wysuniętymi okapami, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - c) dla wszystkich budynków, z zastrzeżeniem lit. a i d, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych – zgodnie z §6;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
 - 6. Dla obiektów i obszarów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.
- § 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4UP1 – 4UP2, 7UP1** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - 2) usługi sportu i rekreacji;
 - 3) mieszkania i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 4) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
 - 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 6) zieleń urządzona, place zabaw;
 - 7) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych oraz 15 m dla pozostałych budynków, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny – 1,5;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków gospodarczych i garażowych - zgodnie z §6,
 - b) dla budynków mieszkaniowych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. c, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - c) dla budynków mieszkaniowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 2° do 15°,
 - d) dla wszystkich budynków, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - e) dla wszystkich budynków, za wyjątkiem budynków z dachem płaskim oraz wymienionych w lit. a, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
4. Dla obiektów i obszarów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

ustalenia §9.

- § 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4US1** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) usługi nieuciążliwe i usługi turystyczne towarzyszące funkcji podstawowej;
 - 2) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
 - 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 4) zieleń urządzona, place zabaw;
 - 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 0,8;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków usług sportu i rekreacji dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie,
 - b) dla budynków usługowych, dwu lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z wysuniętymi okapami, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych – zgodnie z §6,
 - d) dla budynków o których mowa w lit. b, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
4. Dla obiektów i obszarów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.
- § 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7PP1 – 7PP4** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
- 1) zabudowę usługową;
 - 2) bazy transportowe.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
 - 2) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 3) zieleń urządzona i zieleń izolacyjna;
 - 4) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, miejsca parkingowe i postojowe).

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 20 m, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 2,0;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie, z zastrzeżeniem §6;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.
- § 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **4ZW1 – 4ZW15, 7ZW1 – 7ZW47** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) grunty orne, łąki lub pastwiska;
 - 2) place zabaw, plaże, parki oraz skwery;
 - 3) oczka i ciek wodne;
 - 4) urządzenia melioracji wodnej;
 - 5) stanowiska wędkarskie;
 - 6) ciągi piesze, rowerowe i konne.
3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90 % powierzchni terenu.
- § 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ZP1 - 7ZP5** ustala się przeznaczenie: tereny publicznej zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
- 1) zieleń parkowa, skwery;
 - 2) place wraz z małą architekturą;
 - 3) place zabaw;
 - 4) ciągi piesze, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe i konne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
 - 2) sanitariaty;
 - 3) przenośne lub przewoźne obiekty i urządzenia gastronomiczne;
 - 4) oczka i ciek wodne;
 - 5) urządzenia melioracji wodnej.
4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.
- § 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZPd1** ustala się przeznaczenie: teren zespołu dworsko - parkowego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1:

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- 1) ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 2) dopuszcza się odbudowę lub rekonstrukcję obiektów historycznych, z zastrzeżeniem pkt 1;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, urządzeń do gier terenowych, place zabaw, dojazdy wewnętrzne i ciągi piesze, z zastrzeżeniem pkt 1.
- § 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7RU1 – 7RU2** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) obiekty i urządzenia usług oraz produkcji związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 3) obiekty agroturystyki;
 - 4) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze), związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 6) zieleń urządzona;
 - 7) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe i postojowe).
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem §6;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 1,2;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych i usługowych, dwu lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z wysuniętymi okapami, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - b) dla wszystkich budynków, z zastrzeżeniem lit. c, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych - zgodnie z §6;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 6.
- § 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4R1 – 4R12, 7R1 – 7R24** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1, istniejąca zabudowa może być przebudowywana lub nadbudowywana, przy czym nie może to zwiększyć powierzchni jej zabudowy a jej kubatura nie może wzrosnąć o więcej niż 50% w stosunku do stanu pierwotnego.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości, jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się oczka i ciek wodne oraz

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

urządzenia melioracji.

- § **29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4ZL1 – 4ZL7, 7ZL1 – 7ZL17** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.
- § **30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4ZAL1 – 4ZAL4, 7ZAL1 – 7ZAL10** ustala się przeznaczenie: tereny dolesień.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się użytkowanie rolnicze gruntów, do czasu wprowadzenia zalesień.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości, jako biologicznie czynne.
- § **31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4WS1 – 4WS6, 7WS1 – 7WS23** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 (za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt.3), ustala się obowiązek zachowania w całości, jako powierzchni biologicznie czynnej z jednoczesnym dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, pod warunkiem braku kolizji z wymogami ich ochrony oraz przy uwzględnieniu celów ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy” PLB120005.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów, przepraw, pomostów i przepustów.
- § **32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7WSH1 – 7WSH3** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód pełniących funkcję hodowlaną.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcji podstawowej,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 (za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt.4), ustala się obowiązek zachowania w całości, jako powierzchni biologicznie czynnej z jednoczesnym dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów, przepraw, pomostów i przepustów.
- § **33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7KD-GP1 – 7KD-GP2** ustala się przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, jak na rysunku planu.
3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- § **34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KD-G1, 7KD-G1 – 7KD-G5** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy głównej, o szerokościach w liniach rozgraniczających 25,0 m, jak na rysunku planu.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

3. W ramach linii rozgraniczających terenów, poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- § **35.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD-Z1** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m, jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających terenu, poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- § **36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KD-L1 – 4KD-L2, 7KD-L1- 7KD-L2** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających terenów, poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- § **37.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KD-D1 – 4KD-D3, 7KD-D1 – 7KD-D6** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających terenów, poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- § **38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDW1 – 4KDW15, 7KDW1 – 7KDW15** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- § **39.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KP1** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren parkingu.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację parkingu w formie utwardzonego placu lub w formie garażu.
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) usługi handlowo-gastronomiczne i sanitariaty – na powierzchni nie większej niż 15% terenu;
 - 2) zieleni urządzona i obiekty małej architektury;
 - 3) ciągi piesze, dojazdy wewnętrzne, ścieżki rowerowe.
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 metrów;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR
DLA OBSZARU ŁOWICZKI I RUDZE

- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 1,0;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° - 45°, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
- § 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4K1 – 4K2, 7K1** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej.

IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

- § 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zatora.
- § 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

.....

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Zatorze