RADA GMINY
ZATORY

UCHWAŁA NR 210/XXXIII/2022
RADY GMINY ZATORY

z dnia 25 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Cieńsza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 225/XXXVII/2018 Rady Gminy Zatory z dnia 18 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Cieńsza, **Rada Gminy Zatory** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, obręb geodezyjny Cieńsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory i **uchwala, co następuje**:

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

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zatory o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;

6) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący w całości lub częściowo funkcję mieszczącą się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, stanowiący główny element zagospodarowania działki; w przypadku zabudowy zagrodowej za budynek główny uznaje się budynek mieszkalny;

7) **frontowej części działki** – należy przez to rozumieć część działki pomiędzy jej granicą z drogą, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, a linią tworzoną przez elewację frontową budynku głównego; w przypadku gdy na działce nie znajduje się żaden budynek za frontową część działki należy rozumieć pas terenu o szerokości 30 m od granicy działki z tą drogą;

8) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonego niebędącą budynkiem;

9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;

11) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;

12) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;

13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;

14) **drobnej działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie rzemiosła i wytwórczości, realizowaną w budynkach o łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nieprzekraczającej 250 m², nie kolidującą z funkcją mieszkaniową i zagrodową, w ramach której jest realizowana; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla występującego lub ustalonego (w planie miejscowym) w sąsiedztwie typu zabudowy ani wywoływać drgań na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;

15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

§ 3. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

1) tytuł planu oraz określenie skali rysunku;

2) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;

3) oznaczenia obowiązujące:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające,

c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) strefy ograniczeń zabudowy wynikające z wymogów przepisów odrębnych,

f) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem,

g) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem,

h) stanowiska archeologiczne wraz z numerem,

i) informacja o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000 Puszcza Biała (PLB140007),

j) przeznaczenie terenów (określone symbolami).

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;

2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ML**;

3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;

4) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;

5) tereny rolne w obniżeniach dolinnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RE**;

6) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;

7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;

8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW.**

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz **zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;

2) dla budynków istniejących:

a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:

- rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,

- remont, przebudowę i nadbudowę,

b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:

- remontu i przebudowy,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,

c) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,

e) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;

3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami:

a) dla silosów: 20 m,

b) dla obiektów pozostałych: 15 m;

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska i przyrody** ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakazy o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,

b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji;

6) obowiązek stosowania standardów akustycznych:

a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów oznaczonych symbolem **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolem **R** w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

1) obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, oznaczonych na rysunku planu:

a) wiatrak, nr rej. A-346,

b) cmentarzysko ciałopalne z okresu lateńskiego, nr rej. 795/291;

2) zasady ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1, określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) obowiązek ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty oznaczone na rysunku planu:

a) budynek mieszkalny nr 20 a drewn., pocz. XX w., nr ewid. 2,

b) wiatrak holenderski, drewn., k.XIX w., nr ewid. 3,

c) budynek mieszkalny nr 11, drewn., ok 1926, nr ewid. 4,

d) budynek mieszkalny nr 38, drewn., ok.1920, nr ewid. 5,

e) kapliczka przydrożna, mur., l.20-30te XX w, nr ewid. 6;

4) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie obiektów zabytkowych z obowiązkiem prowadzenia działań zapobiegających ich niszczeniu – prac konserwatorskich i restauratorskich,

b) możliwość adaptacji budynków do pełnienia innych funkcji, pod warunkiem ich zgodności z pozostałymi ustaleniami planu oraz zachowania ich zabytkowej wartości,

c) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie zagospodarowania terenów, sposobu kształtowania bryły budynków, w tym kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiałów budowlanych,

d) konieczność uwzględnienia w podejmowanych pracach wartości zabytkowej obiektów,

e) przywrócenie elementów zniszczonych lub przekształconych do stanu pierwotnego;

5) obowiązek ochrony następujących stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:

Lp.	Numer stanowiska na rysunku: numer obszaru AZP/numer stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Wpisane do rejestru zabytków
1	48-68/2	cmentarzysko	neolit, epoka brązu	Tak, nr 795/291

2	48-68/3	-	neolit	nie
3	48-68/4	-	neolit, epoka brązu	nie
4	48-68/7	-	starożytność	nie
5	48-68/8	-	okres nowożytny	nie
6	48-68/12	-	starożytność	nie
7	48-68/13	osada łużycka	epoka brązu-wczesna epoka żelaza	nie

6) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5, wszelkie prace ziemne mogące mieć wpływ na stan ich zachowania mogą być prowadzone wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych dla Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB14007 Puszcza Biała, który obejmuje cały obszar objęty planem.

§ 9. W zakresie **kształtowania zabudowy** i **kolorystyki obiektów budowlanych** ustala się:

1) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30°-45°,

b) w terenach **MN, ML, R** dla budynków innych niż wymienione w lit. a obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25°-45°,

c) ustaleń lit. b nie stosuje się w przypadku budynków znajdujących się poza frontową częścią działki, dla których dopuszcza się realizację dachów wielospadowych, dwuspadowych lub pulpitowych o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° oraz dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°, a także innych uwarunkowanych funkcją budynku,

d) w terenach pozostałych, niewymienionych w lit. b, dla budynków innych niż wymienione w lit. a, możliwość stosowania dachów wielospadowych, dwuspadowych lub pulpitowych o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° lub dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°, a także innych uwarunkowanych funkcją budynku;

2) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązek stosowania barw niekontrastujących z tłem krajobrazowym, zharmonizowanych z kolorystyką dachu.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się strefy ograniczeń zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 11. W zakresie **realizacji celów publicznych** ustala się:

1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są:

a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**,

b) tereny w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych w ramach przepisów odrębnych, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;

2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD-3KDD**;

3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:18 m;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML**:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:18 m;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**:

a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:16 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-3: od 45° do 90°.

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

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

§ 13. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej** ustala się:

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

a) drogę powiatową klasy lokalnej 3433W, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**,

b) drogę gminną klasy dojazdowej nr 144276932, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**,

c) drogę gminną klasy dojazdowej nr 340716W, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDD**;

2) obsługę obszaru objętego planem również poprzez:

a) drogę gminną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDD**,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW-4KDW**;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:

a) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla budynków rekreacji indywidualnej – 2 miejsce postojowe na 1 lokal,

c) dla obiektów usługowych oraz drobnej działalności produkcyjnej – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej;

4) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:

- 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,

- 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,

- 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,

b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 14.

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

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę;

2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich realizację, pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;

3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2.

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

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

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm.

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

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

6) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm.

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

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (poza odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię wiatru, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii).

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

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm.

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

1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-14MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:

a) budynki gospodarcze i garaże,

b) zieleń urządzoną,

c) miejsca postojowe,

d) wiaty i altany,

e) dojścia i dojazdy;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) zabudowa usługowa,

c) drobna działalność produkcyjna,

d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: 12 m,

b) pozostałych: 5 m.

§ **16.** 1. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML-9ML**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:

a) budynki gospodarcze i garaże,

b) zieleń urządzoną,

c) miejsca postojowe,

d) wiaty i altany,

e) dojścia i dojazdy;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyłącznie na terenie **8ML** w odległości 60 m od terenu drogi publicznej **2KDD,**

b) zabudowa usługowa,

c) drobna działalność produkcyjna,

d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

6) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych, usługowych i rekreacji indywidualnej: 9 m,

b) pozostałych: 5 m.

§ **17.** 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym ochotnicza straż pożarna;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:

a) budynki gospodarcze i garaże,

b) zieleń urządzoną,

c) miejsca postojowe,

d) wiaty i altany,

e) dojścia i dojazdy;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) służbowe lokale mieszkalne,

b) obiekty i urządzenia rekreacyjne i sportowe,

c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,

d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalną wysokość budynków: 12 m.

§ 18. 1. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R-10R**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolne,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na terenach **1R, 3R, 4R, 9R**;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: drogi dojazdowe do pól;

3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów 1R, 3R, 4R, 9R** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalną wysokość budynków: 10 m.

3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenów **2R, 5R, 6R, 7R, 8R, 10R** ustala się zakaz realizacji budynków.

§ 19. 1. Dla terenów rolnych w obniżeniach dolinnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RE-3RE**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny w obniżeniach dolinnych;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: drogi dojazdowe do pól;

3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

§ 20. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL-39ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasów.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz realizacji budynków;

2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 21. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację zieleni;

3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-3KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację zieleni;

3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW-4KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację zieleni;

3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

1) 15% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN, ML oraz 1R, 3R, 4R, 9R**;

2) 0% - dla terenów pozostałych.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zatory
Zofia Drabczyk