

Uproszczony wypis z obowiązującego MPZP dla terenu gminnego dz. 60/10, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70/1, 71/1, 73/3, 74/3 położonego w Zatorze obręb 4.

Powyższe działki zlokalizowane są w terenie o podstawowym przeznaczeniu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczonym na rysunkach planu symbolem 10MN22

Ustalenia szczegółowe dla obszaru MN

Tereny MN, przeznacza się pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową, z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym usługowej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) na poszczególnych działkach w obrębie terenów MN, oprócz budynków bezpośrednio związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, mogą być sytuowane:
 - a) budynki usługowe i gospodarcze, w tym garaże – jako wolnostojące, przybudowane lub wbudowane w inne budynki,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu i działek,
 - c) dojazdy i dojścia, podwórka i miejsca postojowe samochodów,
 - d) zieleń, w formie ogrodów użytkowych i ozdobnych oraz obiekty małej architektury,
- 2) przy remontach, przebudowie, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, w zależności od zakresu podejmowanych działań oraz indywidualnych cech budynków, należy zachować wymagania określone w pkt 3 do 11; w przypadku budynków ujętych w ewidencji zabytków - warunki określone w § 7 ust. 3,
- 3) nowe budynki mieszkalne mogą być realizowane jako wolnostojące, bliźniacze i szeregowe,
- 4) przy podziale terenu, powierzchnia nowych działek wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 500 m² przy szerokości działki min. 16 m, bliźniaczej - nie mniejsza niż 2 x 400 m² przy szerokości działki min. 2 x 14 m, działek zabudowy szeregowej - nie mniejsza niż 250 m²; na działkach mniejszych dopuszcza się sytuowanie usługowych obiektów drobnokubaturowych,
- 5) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bądź za pośrednictwem nie wydzielonej w planie drogi wewnętrznej lub dojazdu, przy spełnieniu warunków określonych w § 39 i 40 oraz w przepisach odrębnych; wjazdy na działki powinny być kształtowane w sposób umożliwiający zawracanie samochodów,
- 6) zagospodarowanie działek powinno spełniać następujące wymagania:
 - a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działek; co najmniej 30 % powierzchni działek należy utrzymać jako biologicznie czynną powierzchnię terenu,
 - b) przy określaniu odległości zabudowy od dróg, należy zachować warunki określone odpowiednio w § 39 i w § 40
 - c) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach poszczególnych działek; należy zapewnić min. 1 stanowisko/1 mieszkanie, a w przypadku usług 1 stanowisko/4 osoby zatrudnione i 1 stanowisko/200 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska; miejsca postojowe mogą być zapewnione w garażach,
 - d) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: wodociągowego, kanalizacyjnego i elektroenergetycznego, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 46 - 48; wyposażenie w pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej - z zachowaniem warunków określonych w § 49 – 52,
- 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych powinna spełniać następujące wymagania:

- a) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym z jedną kondygnacją w kubaturze dachu,
 - b) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku głównej bryły budynku, powinien być dwuspadowy lub czterospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachu pod kątem 30 - 45⁰, okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,4 m od lica budynku,
 - c) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach dachów, otwarć dachowych, w tym pulpitowych bądź okien połaciowych,
 - d) pokrycia dachu w przypadku użycia innych materiałów niż dachówka - w kolorach zbliżonych do koloru dachówek ceramicznych lub w kolorach ciemnych; elementy tynkowane bądź okładziny w kolorach jasnych, stonowanych,
- 8) forma architektoniczna budynków gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
- a) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym z jedną kondygnacją w kubaturze dachu,
 - a) jak w pkt 7 lit. b-d,
- 9) ogrodzenia działek od strony dróg - ażurowe, ewentualnie z cokołem nie przekraczającym wysokości 0,8 m, z wykluczeniem stosowania elementów prefabrykowanych betonowych i żelbetowych; w przypadku działek położonych w zasięgu uciążliwości akustycznej dróg oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu dopuszcza się ogrodzenia pełne; ogrodzenia działek w rejonie skrzyżowań, powinny być kształtowane z uwzględnieniem warunków widoczności,

Obecnie realizowana jest dla w/w terenu zmiana MPZP po dokonaniu której ustalone zostanie przeznaczenie tego terenu pod usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii i innych z oznaczeniem na planszy planu symbolem 10U3

Tereny U przeznacza się pod usługi, w tym w szczególności:

- 1) tereny 10U2, 10 U5 i 10U24 - pod usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii i inne,
- 2) teren 10U19 - pod usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii i inne, z dopuszczeniem usytuowania stacji paliw,
- 3) teren 7U6 – pod usługi jw., ze wskazaniem na usługi z zakresu turystyki - hotelowe lub pensjonatowe,
- 4) pozostałe tereny - pod usługi jw. z możliwością sytuowania mieszkań.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) na terenach U, oprócz budynków bezpośrednio związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, mogą być sytuowane:
 - a) niezbędne budynki gospodarcze, w tym garaże – jako wolnostojące, przybudowane lub wbudowane,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu,
 - c) dojazdy i dojścia, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe samochodów,
 - d) zieleń oraz obiekty małej architektury,
 - e) mieszkania na terenach, o których mowa w ust. 2 pkt 3, mogą być sytuowane w budynkach wolnostojących, przybudowanych bądź jako pomieszczenia wbudowane,
- 2) przy remontach, przebudowie, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, w zależności od zakresu podejmowanych działań oraz indywidualnych cech budynków, należy zachować wymagania określone w pkt 3 do 7; w przypadku budynków ujętych w ewidencji zabytków - z zachowaniem warunków określonych w § 7 ust. 3,

- 3) na terenach U budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ewentualnie za pośrednictwem nie wydzielonej w planie drogi wewnętrznej lub dojazdu, przy spełnieniu warunków określonych w § 39 i 40 oraz w przepisach odrębnych; wjazdy na działki powinny być kształtowane w sposób umożliwiający zawracanie samochodów,
- 4) zagospodarowanie działek powinno spełniać następujące wymagania:
- a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działek; co najmniej 20 % powierzchni działek należy utrzymać jako biologicznie czynną powierzchnię terenu,
 - b) przy określaniu odległości zabudowy od dróg, należy zachować warunki określone odpowiednio w § 39 ust. 8 i w § 40 ust. 3,
 - c) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach poszczególnych działek; w ilości: min. 1 stanowisko/5 stanowisk pracy oraz 1 stanowisko/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 stanowiska, a w przypadku mieszkań – min. 1 stanowisko/1 gospodarstwo domowe; miejsca postojowe mogą być zapewnione w garażach,
 - d) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: wodociągowego, kanalizacyjnego i elektroenergetycznego, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 46 - 48; wyposażenie w pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej - z zachowaniem warunków określonych w § 49 – 52,
- 5) forma architektoniczna budynków usługowych i mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania:
- a) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku głównej bryły budynku, powinien być dwuspadowy lub czterospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachu pod kątem 30 - 45°; okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,4 m od lica budynku; w przypadku obiektów usługowych, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności, warunków technicznych lub technologicznych, dopuszcza się inne formy dachów; dotyczy to m.in. terenów 10U2 i 10U5, **w terenie 10U3 dopuszcza się ponadto dachy jednospadowe o kacie nachylenia połaci dachowej 15°-45°, wielospadowe o kacie nachylenia głównych połaci dachowych 20°-45°, dachy łukowe lub dachy płaskie,**
 - c) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach dachów, otwarć dachowych, w tym pulpitowych bądź okien połaciowych,
 - d) pokrycia dachu w przypadku użycia innych materiałów niż dachówka - w kolorach zbliżonych do koloru dachówek ceramicznych lub w kolorach ciemnych; elementy tynkowane bądź okładziny w kolorach jasnych, stonowanych,
- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
- a) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym z jedną kondygnacją w kubaturze dachu,
 - b) jak w pkt 5 lit. b - d,
- 7) ogrodzenia działek od strony dróg - ażurowe, ewentualnie z cokołem nie przekraczającym wysokości 0,8 m, z wykluczeniem stosowania elementów prefabrykowanych betonowych i żelbetowych; w przypadku działek położonych w zasięgu uciążliwości akustycznej dróg oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu dopuszcza się ogrodzenia pełne; ogrodzenia działek w rejonie skrzyżowań, powinny być kształtowane z uwzględnieniem warunków widoczności,
- 8) na terenie 10U11, w sąsiedztwie którego występują zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, obowiązują dodatkowo zasady określone w § 9 ust. 9 pkt 1- 4,
- 9) w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych na terenach 1U5, 7U3, 7U5 położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi KD-GP28, na terenach 10U6 i 10U11 położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi KD-G44, należy dodatkowo stosować zasady określone w § 9 ust. 10 pkt 1 i 2,

- 10) teren 10U8 powinien być zagospodarowany łącznie z terenem 10KPP3, o którym mowa w § 41 pkt 4, jako teren usług i urządzeń towarzyszących dworca autobusowo – mikrobusowego.
- 11) dopuszcza się zagospodarowanie terenów 10U2 i 10U5 jako całości wraz z terenami oznaczonymi symbolami 10KP4 i 10PK6, ze zmianą sposobu obsługi komunikacyjnej,