

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZATOR

U S T A L E N I A S T U D I U M

TEKST UJEDNOLICONY uwzględniający zmiany:

- *wprowadzone uchwałą nr XLVI/265/09 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 24 września 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zator dla obszaru położonego w Zatorze przy ul. Parkowej,*
- *wprowadzone uchwałą nr XXVI/182/12 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zator dla obszarów położonych w Zatorze oraz w sołectwach Smolice, Podolsze, Palczowice i Graboszyce,*
- *wprowadzone uchwałą nr .../.../14 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 2014 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zator w części graficznej dla obszaru położonego w sołectwie Laskowa w zakresie przeznaczenia obszaru objętego zmianą studium pod lokalizację terenów mieszkaniowych i sportowo-rekreacyjnych oraz w części tekstowej w zakresie zmiany ustaleń studium dotyczących wysokości budynków w obszarach MM, MN i MR położonych na całym obszarze gminy.*

OPRACOWANIE STUDIUM:

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA „PLAN”
UL. ORZESZKOWEJ 9/12 A
31-065 KRAKÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. arch. BARBARA ZASTAWNIAK - (członek OIU KT 156) - główny projektant
mgr inż. arch. KATARZYNA ADAMUS
dr inż. TADEUSZ KOPTA
mgr inż. ZOFIA POTOCKA
inż. ALEKSANDRA MOLA

OPRACOWANIE ZMIAN STUDIUM:

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SPÓŁKA Z O.O.
UL. WAPIENICKA 24 A
43-382 BIELSKO - BIAŁA

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. JOANNA KACZMAREK - MIKUSZEWSKA - projektant zmiany studium
członek POIU z/s w Katowicach (KT-265)
mgr IWONA GÓRSKA - członek POIU z/s w Katowicach (KT-185)
EWA BABIŃSKA

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM:

INSTYTUT ROZWOJU MIAST
UL. CIESZYŃSKA 2
30-015 KRAKÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr WIKTOR GŁOWACKI - projektant zmiany studium
członek POIU z/s w Katowicach (KT-246)
mgr JANUSZ KOMENDA
mgr MAGDALENA ZALASIŃSKA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZATOR

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zator, zwane dalej studium, dotyczy obszaru w granicach administracyjnych tej gminy.

2. Ustalenia studium są zawarte w niniejszym tekście stanowiącym załącznik nr 1 oraz w rysunku studium, stanowiącym załącznik nr 2 do ww. uchwały; załącznik nr 3 stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu studium.

3. Podstawą ustaleń, o których mowa w ust. 2, są dane zawarte w analitycznej części projektu studium, obejmującej:

- 1) część opisową, obejmującą:
 - a) określenie uwarunkowań rozwoju gminy,
 - b) kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (objaśnienia i uzasadnienia przyjętych rozwiązań, synteza ustaleń projektu studium),
- 2) część graficzną (mapy w skali 1:10 000) określającą przestrzenne uwarunkowania rozwoju gminy, w tym:
 - a) wynikające z ochrony przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości środowiska (ze wskazaniem rejonów atrakcyjnych dla funkcji turystycznej),
 - b) rozwoju rolniczej funkcji terenu,
 - c) rozwoju funkcji osadniczej oraz działalności produkcyjnej i usługowej, z uwzględnieniem uwarunkowań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

4. Dane zawarte w aneksach nr 1 i 2 nie stanowią ustaleń studium.

§ 2.

Ilekroć w studium jest mowa o:

- 1) **działalności lub obiektach nieuciążliwych**, rozumie się przez to działalności i obiekty nie wchodzące w zakres przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001 r.) oraz w odpowiednich przepisach wykonawczych, a także przedsięwzięcia, w stosunku do których Raport o Oddziaływaniu Przedsięwzięcia na Środowisko nie potwierdził ich znaczącego wpływu na środowisko,
- 2) **obszarze ograniczonego użytkowania, strefie technicznej lub strefie ochronnej** - rozumie się przez to przestrzeń objętą różnego rodzaju ograniczeniami bądź specjalnymi warunkami zagospodarowania ustanowionymi, niezależnie od postanowień Studium, w obowiązujących przepisach prawnych bądź objętą lub proponowaną do objęcia ochroną wg innych zasad,
- 3) **obszarze funkcjonalnym** - rozumie się przez to przestrzeń wyznaczoną w Studium, o względnie jednorodnych cechach funkcjonalno przestrzennych, w odniesieniu do której w Studium określa się zasady zagospodarowania przestrzennego,

- 4) **strefie polityki przestrzennej** - rozumie się przez to przestrzeń wyróżnioną w Studium, według kryterium charakterystycznych predyspozycji rozwojowych w stosunku do których określa się kierunki polityki przestrzennej; strefy te mogą zawierać w sobie szereg obszarów funkcjonalnych o wzajemnie zróżnicowanych zasadach zagospodarowania,
- 5) **usługach podstawowych** - rozumie się przez to urządzenia obsługi, z których mieszkańcy korzystają często lub codziennie (szkoły, przedszkola, handel artykułami spożywczymi itp.); warunkiem prawidłowej obsługi jest łatwa ich dostępność, a - co za tym idzie - możliwie równomierne rozmieszczenie na obszarze gminy, w poszczególnych dzielnicach miasta i wsiach,
- 6) **usługach ponadpodstawowych** - rozumie się przez wyspecjalizowane urządzenia obsługi, z których mieszkańcy miasta i gminy korzystają sporadycznie, w tym usługi centrotwórcze grupowane zazwyczaj w centralnym ośrodku usługowym miasta bądź gminy (głównie z zakresu kultury, wyspecjalizowanego handlu i gastronomii, łączności, administracji publicznej i gospodarczej) oraz usługi o tzw. swobodnej lokalizacji (usługi z zakresu ochrony zdrowia, duże obiekty handlowe itp.).

§ 3.

1. Ustalenia studium dotyczą:

- 1) celów rozwoju gminy (w rozdziale II),
- 2) kierunków rozwoju w podstawowych strefach polityki przestrzennej (w rozdziale III),
- 3) zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów funkcjonalnych (wyróżnionych w strefach polityki przestrzennej (w rozdziale IV),
- 4) zasad zagospodarowania przestrzennego w obrębie obszarów i stref specjalnych (w rozdziale V),
- 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w rozdziale VI),
- 6) obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w rozdziale VII).

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, odnoszące się do **podstawowych stref polityki przestrzennej**, dotyczą:

- 1) stref związanych z rozwojem miasta Zatora - **A**,
- 2) stref rolniczo osadniczych - **B**,
- 3) stref przyrodniczo turystycznych - **C**.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, odnoszące się do **obszarów funkcjonalnych**, wyróżnionych stosownie do zróżnicowania cech poszczególnych fragmentów terenu, dotyczą obszarów:

- 1) starego miasta Zatora, obszaru usługowo - mieszkaniowego o charakterze zabytkowym - **UM**,
- 2) mieszkaniowo - usługowych typu miejskiego o niskiej, średniej i wysokiej intensywności zabudowy - **MM**,
- 3) mieszkaniowo - usługowych o niskiej intensywności zabudowy (jednorodzinnej) - **MN**,
- 4) zabudowy zagrodowej z usługami - **MR** ,
- 5) urządzeń sportowych - **US**,
- 6) urządzeń turystyczno rekreacyjnych - **UT**,
- 7) powierzchniowej eksploatacji surowców - **PE**,
- 8) wyodrębnionych obszarów działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej - **PP** i **PU**,
- 9) wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej - **IT**,
- 10) lasów i zadrzewień oraz obszarów proponowanych do zalesienia - **ZL**,
- 11) zieleni niskiej, w tym stanowiącej obudowę biologiczną cieków i stawów - **ZŁ**,
- 12) zieleni urządzonej - **ZP**,

- 13) cmentarzy - **ZC**,
- 14) cieków: rzek i potoków - **W**,
- 15) urządzeń stopnia wodnego „Smolice” - **WW**,
- 16) stawów rybnych z ośrodkami produkcji gospodarki rybackiej - **WR**,
- 17) poeksploatacyjnych zbiorników wodnych - **WT**,
- 18) obszarów rolnych - z przewagą gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych - **RPw** (z działkami zabudowy rozproszonej, nie oznaczonej symbolami literowymi),
- 19) obszarów rolnych - z przewagą gruntów o niższych klasach bonitacyjnych - **RPn** (z działkami zabudowy rozproszonej nie oznaczonej symbolami literowymi).

4. Ustalenia odnoszące się do **stref i obszarów specjalnych**, o których mowa w ust.1 pkt 4, dotyczą:

- 1) stref ochrony wartości kulturowych - **K**,
- 2) obszarów objętych ochroną wartości przyrodniczych - **ZN**,
- 3) pomników przyrody - **OP**,
- 4) obiektów i zespołów objętych ochroną konserwatorską - **OK**,
- 5) granic obszaru sieci Natura 2000 Dolina Dolnej Skawy - **NATURA**,
- 6) granic udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych - **ZKN**,
- 7) granic obszarów i terenów górniczych - **OG** i **TG**,
- 8) granic strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wody „Grodzisko” - **strefa OP¹**.

5. Ustalenia, o których mowa w ust.1 pkt 5, dotyczą:

- 1) **systemu komunikacyjnego**: komunikacji drogowej i kolejowej, z uwzględnieniem terenów zamkniętych - kolejowych,
- 2) **systemów infrastruktury technicznej**, z obszarami funkcjonalnymi urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonymi symbolem **IT**, w tym:
 - a) systemu zaopatrywania w wodę,
 - b) systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - c) systemu elektroenergetycznego,
 - d) systemu telekomunikacyjnego,
 - e) systemu zaopatrzenia w gaz,
 - f) systemu zaopatrzenia w ciepło,
 - g) gospodarki odpadami .
- 3) **ochrony przeciwpowodziowej**, przy czym tereny o przeznaczeniu innym niż RZ, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku studium jako obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczono dodatkowym symbolem: **/zz.²**

¹ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

² Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

Rozdział II

Cele rozwoju gminy Zator

§ 4.

1. Ustala się następujące cele rozwoju gminy Zator:

“GMINA ZATOR - PRZYJAZNE MIEJSCE ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU O HARMONIJNYM ROZWOJU SPOŁECZNO - GOSPODARCZYM”.

2. Jako cel strategiczny przyjmuje się:

Zagospodarowanie obszaru umożliwiające wzrost gospodarczy gminy i wysoki standard zamieszkania, przy zachowaniu zasady nadrzędności interesu publicznego (gminnego) nad interesem prywatnym, z uwzględnieniem ochrony istniejących cennych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 5.

1. Osiągnięcie celów rozwoju, o których mowa w § 4, jest uwarunkowane osiągnięciem następujących celów szczegółowych:

- 1) ekonomicznych,
- 2) społecznych,
- 3) ochronnych.

2. Działania prowadzące do osiągnięcia celów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczące ce funkcji gminy stwarzających podstawę jej ekonomicznego rozwoju, polegają na:

- 1) rozwijaniu produkcji rolniczej, o kierunkach dostosowanych do specyficznych warunków gminy, z uwzględnieniem gospodarki rybnej - jako podstawowej funkcji ekonomicznej gminy,
- 2) rozwijaniu działalności gospodarczej - produkcyjnej i usługowej oraz przetwórstwa rolnego i rybnego - jako podstawowej funkcji miasta Zatora oraz pomocniczej funkcji ekonomicznej gminy,
- 3) rozwijaniu funkcji turystycznej - jako pomocniczej funkcji ekonomicznej miasta i gminy,
- 4) zachowaniu zasobów złóż dla eksploatacji surowców - jako istotnej działalności gospodarczej na terenie gminy, opartej o następujące zasoby:
 - Udokumentowane **złoża kruszywa naturalnego**:
„Smolice-Zakole B” w Smolicach, „Smolice Zakole” w Smolicach, „Zator - Podolsze Nowe” w Podolszu, Palczowicach i Zatorze oraz „Rabusiowice” w Smolicach i Podolszu - udokumentowane dokumentacjami geologicznymi.
 - Udokumentowane **złoża węgla kamiennego**:
ZŁW ”ZATOR” i ZŁW ”SPYTKOWICE” - objęte decyzjami o warunkach zagospodarowania³.

3. Działania prowadzące do osiągnięcia celów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyrażające się w poprawie warunków zamieszkania i obsługi ludności, jako istotnego czynnika podniesienia poziomu jakości życia mieszkańców gminy, polegają na:

- 1) przygotowywanie terenów pod zabudowę, m.in. w drodze promowania działań prowadzących do uporządkowania, na terenach budowlanych - spraw własnościowych, scaleń gruntów itp.,

³ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

- 2) porządkowaniu, uzupełnianiu i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych oraz realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- 3) rozwijaniu sieci podstawowych urządzeń usługowych w poszczególnych, większych zespołach zabudowy, przy utrzymaniu zasady obsługi mieszkańców na poziomie ogólnogminnym i częściowo podstawowym - w drodze korzystania z urządzeń usługowych w mieście Zatorze,
- 4) sukcesywnym wyposażaniu terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną (rozbudowa i budowa systemów, ze szczególnym uwzględnieniem systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarki odpadami),
- 5) modernizowaniu sieci i urządzeń drogowych obsługujących miasto i tereny gminy.

4. Działania prowadzące do osiągnięcia celów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, wyrażające się w ochronie wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz kształtowanie ładu przestrzennego jako podstaw prawidłowego i efektywnego rozwoju wszystkich ww. zakresów działalności, polegają na:

- 1) ochronie przyrodniczych wartości środowiska, w tym korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość systemu przyrodniczego, w szczególności terenów dolin Wisły i Skawy i Wieprzówki i ekosystemów wodnych; ochrona obejmuje:
 - a) poprawę stanu sanitarnego oraz funkcjonowania przyrody, w drodze wzmożonej ochrony ciągów ekologicznych oraz tych ekosystemów, które mają wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
 - b) likwidację bądź osłabianie barier ekologicznych,
 - c) zahamowanie procesów niszczących,
 - d) odnowę i wzbogacenie przyrody na obszarach zdegradowanych,
 - e) ochronę pomników przyrody,
- 2) ochronie kulturowych wartości środowiska, przy jednoczesnym dążeniu do pełnej integracji historycznych i współczesnych struktur architektonicznych i urbanistycznych, obejmującej:
 - a) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych, przy dostosowywaniu - w drodze adaptacji i modernizacji - do współczesnych potrzeb i standardów oraz preferowaniu ochrony in situ,
 - b) ochronę ekspozycji szczególnie wartościowych obiektów, polegającą na zachowaniu bądź przywróceniu widoku na dany obiekt lub zespół, w drodze odpowiedniego kształtowania jego przedpoła, tła i kulis,
 - c) poprawianie form architektonicznych obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
 - d) dążenie do integracji historycznych i współczesnych struktur architektonicznych i urbanistycznych; nawiązywanie, w nowych obiektach, do charakteru zabudowy tradycyjnej, głównie w zakresie gabarytów i form zabudowy,
- 3) utrzymaniu dotychczas zachowanych walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego, w drodze:
 - a) ochrony istniejących lasów i zadrzewień,
 - b) zachowania obiektów będących głównymi, wartościowymi elementami struktury danego zespołu,
 - c) korygowania wystroju lub detalu obiektów dysharmonijnych w krajobrazie lub osłanianie ich zielenią,
 - d) wprowadzania nowych elementów kompozycyjnych wiążących w całość strukturę architektoniczno krajobrazową poszczególnych zespołów zabudowy (nowe obiekty, mała architektura, zieleni).

Rozdział III

Kierunki rozwoju w podstawowych strefach polityki przestrzennej

§ 6.

Wyróżnia się następujące, podstawowe strefy polityki przestrzennej:

- 1) w zakresie stref osadniczych -A, związanych z rozwojem miasta Zatora:
 - a) strefę wskazaną do rozwoju funkcji mieszkaniowo usługowej - A1,
 - b) strefę wskazaną do rozwoju działalności gospodarczej - A2,
- 2) w zakresie stref rolniczo osadniczych - B, obejmujących tereny rolne oraz tereny zabudowy wsi:
 - a) strefę związaną z zabudową wsi Podolsze - B1, z zespołem zabudowy podmiejskiej,
 - b) strefę związaną z zabudową wsi Palczowice i Smolice - B2, z zespołem zabudowy podmiejskiej,
 - c) strefę związaną z zabudową tzw. Bugaja Zatorskiego i wsi Łowiczki - B3, z zespołem zabudowy podmiejskiej,
 - d) strefę związaną z zabudową wsi Rudze - B4,
 - e) strefę związaną z zabudową wsi Graboszyce - B5,
 - f) strefę związaną z zabudową wsi Trzebieńczyce, przysiółka Gigłowice oraz wsi Laskowa i Grodzisko - B6,
- 3) w zakresie stref przyrodniczo rekreacyjnych - C:
 - a) strefę obejmującą doliny rzek Wisły, Skawy i Wieprzówki - C1,
 - b) strefy obejmujące kompleksy stawów rybnych - C2 do C6,
 - c) strefy obejmujące tereny rekreacyjno turystyczne (istniejące i przyszłe) - C7 do C11.

§ 7.

W odniesieniu do stref A, związanych z rozwojem miasta Zatora, ustala się następującą politykę przestrzenną:

- 1) w strefie A1, wskazanej do rozwoju funkcji mieszkaniowo- usługowej:
 - a) zachowanie i wzbogacenie istniejących wartości kulturowych miasta oraz racjonalne i efektywne ich wykorzystanie,
 - b) utrzymanie oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie wartości użytkowych i technicznych istniejącego zagospodarowania,
 - c) rozwijanie urządzeń usługowych, w tym usług podstawowych oraz wyspecjalizowanych usług ponadpodstawowych,
 - d) porządkowanie i rozwijanie zespołów zabudowy mieszkaniowej,
 - e) zachowanie i uzupełnianie zespołów zieleni miejskiej, ochronę wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu, zachowanie i urządzenie terenów zieleni miejskiej, a także ochronę i odpowiednie zabezpieczenie terenów zagrożonych osuwaniem się (skarp),
 - f) utrzymanie oraz - w ograniczonym zakresie - rozwijanie nieuciążliwej działalności gospodarczej, głównie usługowej; przy jednoczesnym eliminowaniu działalności uciążliwej oraz wpływającej na obniżenie walorów estetycznych terenu,
 - g) wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym zwróceniem uwagi na drogi dojazdowe w obrębie terenów zabudowy oraz z zachowaniem warunków ograniczonego dostępu do dróg GP i G,

- h) wyposażenie zespołów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków jako warunku rozbudowy mieszkalnictwa i usług i działalności gospodarczej; w przypadku działalności gospodarczej warunkiem utrzymania istniejących oraz sytuowania nowych obiektów jest wyposażenie w ww. urządzenia oraz zachowanie walorów krajobrazowych terenu,
- 2) w strefie A2, wskazanej do rozwoju działalności gospodarczej - produkcyjnej i usługowej, przygotowanie terenów do inwestowania, w drodze:
 - a) ustalenia zasad wydzielania działek przeznaczanych pod działalność gospodarczą i - stosownie do tego - przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości,
 - b) wyposażenia terenu w niezbędne drogi i urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym zwróceniem uwagi na warunek ograniczonego dostępu do dróg GP i G,
 - c) wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków jako warunku realizacji przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej.

§ 8.

W odniesieniu do stref B, rolniczo osadniczych, ustala się następującą politykę przestrzenną:

- 1) racjonalne wykorzystanie rolnicze gruntów,
- 2) ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym ochronę przed rozpraszaniem się zabudowy,
- 3) ochronę istniejących lasów i zadrzewień, zalesianie i zadrzewianie terenów wskazanych w studium,
- 4) ochronę terenów lokalnych dolin i otoczenia cieków,
- 5) porządkowanie i rozwijanie wyznaczonych, zespołów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
- 6) rozwijanie podstawowych urządzeń usługowych dla ludności, we wskazanych na rysunku studium głównych zespołach zabudowy,
- 7) rozwijanie działalności gospodarczej - związanej i niezwiązanej z rolnictwem na terenach wskazanych na rysunku studium i - ewentualnie - dodatkowych wyznaczonych w planie miejscowym, oraz porządkowanie zagospodarowania terenów istniejących, w tym również w zakresie form i estetyki zabudowy,
- 8) wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia komunikacyjne,
- 9) wyposażenie zespołów zabudowy w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, przy preferencjach dla głównych zespołów zabudowy; w przypadku terenów działalności gospodarczej, warunkiem utrzymania istniejących oraz sytuowania nowych obiektów jest wyposażenie w ww. urządzenia,
- 10) ochronę wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu.

§ 9.

W odniesieniu do stref C, przyrodniczo turystycznych, ustala się następującą politykę przestrzenną:

- 1) ochronę wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu, w tym ochronę przed zabudową, a w odniesieniu do stref C2, C3 i C6 oraz C7 do C11 - ochronę przed zabudową nie związaną z funkcją terenu,
- 2) ochronę cieków i zbiorników wodnych, w tym ochronę przed ich zanieczyszczeniem,
- 3) ochronę kompleksów leśnych, ochronę i uzupełnianie zieleni, w tym zieleni przystosowanej do pełnienia funkcji rekreacyjnej,
- 4) wykorzystanie rolnicze gruntów nieleśnych i nie wykorzystywanych na potrzeby rekreacji,
- 5) rekultywację terenów dotychczas nie urządzonych i przystosowanie ich na cele turystyczno wypoczynkowe,
- 6) udostępnianie terenów dla turystyki krajoznawczej i form rekreacji, odpowiednich w stosunku do właściwości poszczególnych fragmentów terenu, w tym zagospodarowanie na cele turystyczno - rekreacyjne istniejących zbiorników poeksploatacyjnych i części stawów hodowlanych,
- 7) utrzymanie prowadzonej działalności eksploatacyjnej w strefach C9, C10 i C11, z dopuszczeniem uruchomienia nowej działalności w strefie C9, w tym związanej z wtórną eksploatacją istniejącego zbiornika, pod warunkiem prowadzenia tej działalności w sposób nieuciążliwy do otoczenia; po zakończeniu eksploatacji przystosowanie terenu na cele turystyczno - rekreacyjne.

Rozdział IV

Zasady zagospodarowania przestrzennego w obszarach funkcjonalnych

§ 10.

1. Obszar oznaczony na rysunku studium symbolem **UM**, pełni funkcje usługowo mieszkaniowe, stanowiąc śródmiejski, mieszkaniowo usługowy zespół zabudowy o charakterze zabytkowym.

2. W celu ukształtowania nowoczesnego, pod względem funkcji i formy, centrum usługowego miasta, obszar UM powinien być sukcesywnie rewitalizowany, porządkowany, modernizowany oraz uzupełniany, głównie w zakresie ponadpodstawowych, centrotwórczych urządzeń usługowych, ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu kultury, a także wyposażony w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna).

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru UM:

- 1) restrukturyzacja zagospodarowania terenu, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji usługowych, z preferencjami dla wyspecjalizowanych, centrotwórczych usług ponadpodstawowych, zwłaszcza z zakresu kultury, przy traktowaniu funkcji mieszkaniowej i usług podstawowych jako towarzyszących,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej starego miasta wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień z uwzględnieniem wymagań odnoszących się do stref specjalnych, a w szczególności:
 - a) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i jego elementów,
 - b) ochrona poszczególnych obiektów obejmująca przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji tych obiektów, przy preferencjach wykorzystania ich zgodnie z dominującą funkcją obszaru UM oraz z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź – w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcją obszaru, bądź z wymaganiami ochrony konserwatorskiej,
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną bądź użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcją strefy,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcją obszaru bądź wymaganiami ochrony konserwatorskiej i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych, w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty o wysokich wartościach kulturowych,
- 6) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:

- a) preferencji dla urządzeń usługowych o charakterze ponadpodstawowym centrotwórczym, ze szczególnymi preferencjami dla możliwie najkorzystniejszego sytuowania usług z zakresu kultury,
 - b) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
- 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, z odpowiednim kształtowaniem zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów oraz utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
- 8) rozwiązywanie problemów komunikacyjnych w drodze uspokojenia ruchu w rejonie rynku staromiejskiego:
- a) wyłączenia części obszaru UM z ruchu samochodowego, głównie ciężarowego, w powiązaniu z utrzymaniem i rozwinięciem układu parkingów obsługujących ten obszar,
 - b) modernizacji i uzupełnienia urządzenia ulic (w tym wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych, urządzenie zieleni),
- 9) modernizacja i uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.

§ 11.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolami **MM**, pełnią funkcją mieszkaniowo-usługową, jako zespoły zabudowy o charakterze miejskim.

2. Działania dotyczące obszarów, o których mowa w ust. 1, powinny polegać na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania istniejących zespołów oraz na realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej i urządzeń usługowych, głównie w zakresie usług podstawowych oraz usług ponadpodstawowych o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), a także na uzupełnianiu wyposażenia obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleni, komunikacja, infrastruktura techniczna).

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MM:

- 1) utrzymanie i rozwijanie:
 - a) funkcji mieszkaniowej, z zabudową mieszaną - o wysokiej, średniej i niskiej intensywności, wielorodzinną i jednorodziną o charakterze miejskim,
 - b) funkcji usługowej, w tym usług ponadpodstawowych, ze szczególnym uwzględnieniem ośrodka leczniczego przy ul. Jana Pawła II w Zatorze,
- 2) ochrona obiektów i zespołów stanowiących dobra przyrody i kultury, w tym kultury współczesnej oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym w szczególności istniejącej alei lipowej wzdłuż drogi do Oświęcimia; porządkowanie zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów),
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcją obszarów,
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej,

- c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza uciążliwych i dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim (wielo- lub jednorodzinnej) oraz obiektów usługowych, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
- a) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego miasta, w zakresie ich sytuowania i skali (gabarytów),
 - b) wielkości nowych działek zabudowy jednorodzinnej wynoszącej co najmniej 400 m²,
 - c) średniej intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru MM), nie przekraczającej wielkości 0,6 - jako maksymalnej,
 - d) wysokości budynków wielorodzinnych nie przekraczającej pięciu kondygnacji nadziemnych w tym jednej kondygnacji w kubaturze dachu, jednorodzinnych - trzech kondygnacji nadziemnych w tym jednej kondygnacji w kubaturze dachu,⁴
 - e) preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - f) zachowania warunków dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej,
 - g) w kształtowaniu form budynków użyteczności publicznej - szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne,
- 6) utrzymywanie i wprowadzanie zieleni publicznej oraz odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, a także wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 7) wyposażenie obszarów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:
- a) modernizacja i uzupełnienie sieci ulicznej,
 - b) uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - c) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych,
- 8) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
- 9) Obszary położone w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej (ochrona ekspozycji panoramy miasta) oznaczone na rysunku symbolami MM1a i MM1b pełnią funkcję mieszkaniową jednorodziną, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) obowiązują ograniczenia wysokości budynków :
 - w obszarze MM1a wysokość nie może przekroczyć 9 metrów;
 - w obszarze MM1b wysokość nie może przekroczyć 8 metrów,
 - b) wielkość nowych działek zabudowy jednorodzinnej co najmniej 600m²;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce 0,5;
 - d) w planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów MM1a i MM1b obowiązuje zachowanie pasa wolnego od zabudowy, jako otwarcia widokowego ukierunkowanego na wieżę kościoła;
 - e) obowiązują ustalenia ust.3 pkt 5 lit a), e), f).⁵

§ 12.

⁴ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr .../.../14 z dnia 2014 r.

⁵ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem MN, pełnią funkcje mieszkaniowe, jako zespoły zabudowy o niskiej intensywności, głównie jednorodzinnej, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej.

2. Działania dotyczące obszarów, o których mowa w ust. 1, powinny polegać na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania istniejących zespołów zabudowy oraz na realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej i urządzeń usługowych głównie - w zakresie usług podstawowych, a także na wyposażaniu tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleni); szczególnie istotnym działaniem jest odnowa i tworzenie centrów wsi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z korygowaniem, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia oraz realizowanie nowych zespołów zabudowy,
- 2) eliminowanie, prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów:
 - a) zagospodarowania tereny kolidującego w sposób istotny z funkcją obszarów,
 - b) obiektów tymczasowych, zwłaszcza uciążliwych i dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia efektywniejszego ich wykorzystania,
 - c) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne, w tym sukcesywne eliminowanie z działek mieszkaniowych, działalności gospodarczej kolidującej z podstawową funkcją terenu,
- 3) wprowadzanie na wolnych działkach i terenach nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - a) wykluczenie sytuowania nowej zabudowy zagrodowej,
 - b) realizowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej po uprzednim przygotowaniu terenów pod tę zabudowę, polegającym na podziale terenu na działki budowlane i wyposażeniu ich w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleni); nie dotyczy to działek plombowych oraz sytuacji, w których istnieje możliwość wydzielenia działki budowlanej z dostępem do drogi publicznej,
 - c) wielkości nowych działek zabudowy jednorodzinnej wynoszącej co najmniej 500 m²,
 - d) intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki), nie przekraczającej wielkości 0,4 - jako maksymalnej,
 - e) wysokości budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej nie przekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych w tym jednej kondygnacji w kubaturze dachu,⁶
 - f) preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - g) zachowanie warunku dostępności poszczególnych działek do drogi publicznej,
 - h) w kształtowaniu form budynków użyteczności publicznej - szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne,
- 4) utrzymywanie i wprowadzanie zieleni publicznej, w tym zwłaszcza w otoczeniu obiektów usługowych oraz zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 5) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - a) modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni towarzyszącej); tereny MN położone przy drogach krajowych i wojewódzkich powinny być obsługiwane wewnętrznym, układem komunikacyjnym, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,

⁶ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr .../.../14 z dnia 2014 r.

- b) zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urzędów usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
 - c) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 6) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów gminnych, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze.

§ 13.

1. Obszary, oznaczone na rysunku studium symbolem **MR**, pełnią funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej i nieuciążliwej działalności gospodarczej; w tym symbolem **MR/zz** oznaczono tereny urzędów sportowych położone na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią.

2. Zespoły zabudowy w obrębie obszarów, o których mowa w ust. 1, powinny być porządkowane, modernizowane i uzupełniane w zakresie zgodnym z funkcjami obszaru, z dopuszczeniem sytuowania jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem usług podstawowych sytuowanych w głównych zespołach zabudowy (wg wskazań rysunku studium), a także wyposażenia w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń); szczególnie istotnym działaniem jest odnowa i tworzenie centrów wsi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów MR:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z korygowaniem, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 2) eliminowanie w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 3) wprowadzanie na wolnych działkach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - a) przeznaczenia terenu do zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej - przy preferencjach sytuowania możliwie w centrum głównych zespołów zabudowy, urzędów usługowych i zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem,
 - b) realizowaniu zespołów zabudowy mieszkaniowej po uprzednim przygotowaniu terenów pod tę zabudowę, polegającym na podziale terenu na działki budowlane i wyposażeniu ich w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń); nie dotyczy to działek plombowych oraz sytuacji, w których istnieje możliwość wydzielenia działki budowlanej z dostępem do drogi publicznej,
 - c) wielkości nowych działek zabudowy mieszkaniowej wynoszącej co najmniej 600 m² i nowych działek zabudowy zagrodowej wynoszących co najmniej 1000 m²,
 - d) intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki), nie przekraczającej wielkości 0,35 - jako maksymalnej,
 - e) stosowania małych gabarytów zabudowy i zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, przy preferowanym prostokątnym rzucie budynków,
 - f) wysokości budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej nie przekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych w tym jednej kondygnacji w kubaturze dachu,⁷
 - g) w kształtowaniu form budynków użyteczności publicznej - szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne,

⁷ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr .../.../14 z dnia 2014 r.

- 4) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych, utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 5) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - a) modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
 - b) zapewnienie obsługi terenów MR położonych przy drogach krajowych i wojewódzkich przez wewnętrzny układ komunikacyjny, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,
 - c) zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urządzeń usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
 - d) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 6) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z systemów gminnych, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze - z wyposażeniem w pierwszej kolejności głównych zespołów zabudowy; w przysiółkach i w istniejącej zabudowie rozproszonej - uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów MR/zz:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z korygowaniem, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 2) eliminowanie w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 3) dopuszczenie na wolnych działkach nowej zabudowy, po uzyskaniu zgody organu właściwego ds. ochrony przeciwpowodziowej, z zachowaniem określonych w niej warunków oraz zasad, o których mowa w ust. 3 pkt 3 - 6.

§ 14.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **US**, obejmują tereny urządzeń sportowych; działania dotyczące tych obszarów polegają na ich utrzymaniu i przystosowaniu ich wyposażenia do pełnienia funkcji sportowych; w tym symbolem **US/zz** oznaczono tereny urządzeń sportowych położone na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią.

2. Działania dotyczące obszarów, o których mowa w pkt 1, powinny polegać na ich zagospodarowywaniu i przystosowywaniu do pełnienia funkcji sportowych, wyposażaniu w towarzyszące urządzenia komunikacyjne, w tym parkingi, niezbędną infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów US:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa oraz tworzenie nowych urządzeń i obiektów sportowych, ewentualnie - z powiązaniem z usługami z zakresu oświaty, wyposażonych w niezbędne urządzenia towarzyszące, jak przechowalnie sprzętu, szatnie, zaplecze sanitarne,
- 2) stosowanie wyłącznie małych gabarytów zabudowy, kształtowanie brył obiektów w układzie horyzontalnym, preferowane stosowanie tradycyjnych form architektury,
- 3) wyposażenie zespołów w zieleń towarzyszącą,

4) wyposażenie zespołów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym parkingi, oraz w infrastrukturę techniczną.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów US/zz:

- 1) utrzymanie istniejących boisk i urządzeń sportowych, z możliwością ich remontów i modernizacji,
- 2) dopuszczenie nowych urządzeń i obiektów zgodnych z funkcją obszaru, po uzyskaniu zgody organu właściwego ds. ochrony przeciwpowodziowej, z zachowaniem określonych w niej warunków oraz zasad, o których mowa w ust. 3 pkt 3 - 6.

§ 15.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **UT**, obejmują tereny urządzeń służących obsłudze turystyki i rekreacji, w tym symbolem **UT/zz** oznaczono tereny urządzeń turystyki i rekreacji położone na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią.

2. Działania dotyczące obszarów UT powinny polegać na ich zagospodarowywaniu jako ośrodków turystyczno-wypoczynkowych, z towarzyszącymi im usługami i urządzeniami komunikacyjnymi, w tym parkingami, niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów UT:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących urządzeń i obiektów turystycznych oraz tworzenie nowych, urządzonych i wyposażonych stosownie do charakteru i sposobu korzystania z danego obiektu (wędkarstwo, kąpieliska i plażowanie, gry sportowe, parki rozrywkowo - rekreacyjne, itp.), z urządzeniami towarzyszącymi, jak baza noclegowa, gastronomiczna i handlowa, wypożyczalnia sprzętu, szatnie, urządzenia sanitarne,⁸
- 2) stosowanie wyłącznie małych gabarytów zabudowy, kształtowanie brył obiektów w układzie horyzontalnym, preferowane stosowanie tradycyjnych form architektury,
- 3) wyposażenie terenu w zieleń towarzyszącą; wprowadzenie i utrzymanie w obrębie poszczególnych obszarów zieleni urządzonej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi oraz miejscami wypoczynku, gier i zabaw,
- 4) wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym parkingi,
- 5) wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym w szczególności w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 6) w strefie A1 teren UT poniżej zamku w Zatorze może być wykorzystany na cele turystyczno - rekreacyjne, związane z zabytkową częścią miasta, a teren UT w południowo - wschodniej części strefy na cele parku rozrywkowo - rekreacyjnego z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi np. parkingi, obiekty gastronomiczne, elementy małej architektury, sanitariaty, zieleń urządzona itp.,⁹
- 7) tereny UT w strefach C2 i C3 mogą być wykorzystane na cele turystyczno - rekreacyjne, związane udostępnieniem turystycznym kompleksów stawów rybnych,
- 8) na terenie UT w strefie C8, w sąsiedztwie zespołu dworsko - parkowego w Graboszycach (OK6) dopuszcza się odtworzenie dawnej części gospodarczej dworu, z możliwością użytkowania obiektów stosownie do współczesnych potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego terenów UT/zz:

⁸ uchwałą nr XLVI/265/09 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 24 września 2009 r.

⁹ uchwałą nr XLVI/265/09 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 24 września 2009 r.

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń turystycznych, z możliwością ich remontów i modernizacji,
- 2) wyposażenie terenu w zielen towarzyszącą; wprowadzenie i utrzymanie w obrębie poszczególnych obszarów zieleni urządzonej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi,
- 3) dopuszczenie nowych urządzeń i obiektów zgodnych z funkcją obszaru, po uzyskaniu zgody organu właściwego ds. ochrony przeciwpowodziowej, z zachowaniem określonych w niej warunków oraz zasad, o których mowa w ust. 3 pkt 3 - 6.

§ 16.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **PE** - są terenami powierzchniowej eksploatacji surowców (kruszywa naturalne, gliny).

2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów PE:

- 1) w granicach wyznaczonych obszarów i terenów górniczych może być prowadzona eksploatacja surowców; dotyczy to w szczególności terenów:
 - a) „Zakole B” w Smolicach w strefie C11,
 - b) „Smolice - Zakole AII” w Smolicach, w strefie C10,
 - c) „Zator III” w Podolszu i Palczowicach, „Podolsze” w Podolszu i Podolsze - Zbiornik” w Podolszu, Palczowicach i Zatorze, w strefie C9;przy eksploatacji należy zachować nienaruszalny, pas terenu o szerokości 50 metrów wzdłuż wału przeciwpowodziowego nowego koryta Wisły¹⁰,
- 2) otoczenie terenów eksploatacji powinno być urządzone w sposób minimalizujący ich uciążliwość, w tym ujemny wpływ na wartości krajobrazowe terenu,
- 3) po zakończeniu eksploatacji tereny powinny być poddane rekultywacji; obecne zakłady przerobcze w strefach C9, C10 i C11, mogą być wykorzystane na cele turystyczno - rekreacyjne, związane z udostępnieniem turystycznym terenów; realizacja polderu na terenie PE w Zakolu A jest możliwa po zakończeniu eksploatacji i likwidacji istniejącego zakładu.

§ 17.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **PP i PU** obejmują tereny działalności gospodarczej, w tym usługowej, również w zakresie przedsiębiorczości lokalnej, tj. rozwijania średnich i małych przedsiębiorstw, w tym symbolami **PP/zz** i **PU/zz** oznaczono obszary na terenach bezpośrednio zagrożonych powodzią; w szczególności:

- 1) główną funkcją obszarów **PP** jest działalność gospodarcza o przeważającym charakterze produkcyjnym (produkcja, składowanie i in.), z możliwością sytuowania urządzeń obsługi komunikacji i działalności usługowej oraz - na terenach PP w strefie A2 - naukowo badawczej,
- 2) główną funkcją obszarów **PU** jest działalność gospodarcza o przeważającym charakterze usługowym.

2. Działania w stosunku do obszarów PP i PU powinny polegać na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania związanego z istniejącą działalnością gospodarczą oraz rozwijaniu działalności na nowych terenach oraz na wyposażaniu tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zielen izolacyjna).

3. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów PP i PU:

¹⁰ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru, pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia,
- 2) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),
- 3) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, w miarę możliwości kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 4) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic,
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych komunikacji; pojazdy związane z prowadzenia działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników, tereny położone przy głównych drogach (klasy GP i G) powinny być wyposażone w wewnętrzny układ komunikacyjny z ograniczoną liczbą wjazdów do drogi głównej,
- 6) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- 7) w terenie PU1 realizacji działalności gospodarczej, usługowej i parkingów służące obsłudze cmentarza.¹¹

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów PP/zz i PU/zz:

- 1) na terenie PP/zz - realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna) oraz po uzyskaniu zgody organu właściwego ds. ochrony przeciwpowodziowej, z zachowaniem określonych w niej warunków oraz zasad, o których mowa w ust. 3 pkt 3 - 6,
- 2) na terenie PU/zz objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - utrzymanie i realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami tego planu, z uwzględnieniem warunków określonych w uzgodnieniu RZGW do tego planu.

§ 18.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **ZL** i **ZL/zz** obejmują tereny lasów i zadrzewień, stanowiące istotne elementy systemu przyrodniczego gminy oraz tereny proponowane do zalesienia; w tym symbolem **ZL/zz** oznaczono tereny lasów i zadrzewień (położone w obrębie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZL** i **ZL/zz**:

- 1) ochronie podlegają przyrodnicze i krajobrazowe walory tych terenów; istniejące lasy powinny być traktowane jako lasy ochronne: wodo- i glebochronne oraz przeciwoerozyjne,
- 2) należy uregulować granicę rolno leśną; proponuje się zalesienie lub zadrzewienie wskazanych terenów; działania te powinny dotyczyć zwłaszcza stromych stoków i skarp zagrożonych erozją i terenów źródłiskowych,
- 3) dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki leśnej i wodnej,
- 4) utrzymuje się istniejące ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnienia (nowe linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, przebiegi przewodów wodo-

¹¹ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

ciągowych, kanalizacyjnych itp.) wyłącznie w przypadkach niemożności ominięcia terenów leśnych.

- 5) trasy turystyczne, piesze rowerowe i konne należy prowadzić na obrzeżach lasów, lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych.

§ 19.

1. Obszary oznaczone na rysunku Studium symbolem **ZŁ** obejmują tereny zieleni o przewadze zieleni niskiej, w tym zieleni stanowiącej obudowę biologiczną rzek, potoków i stawów.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZŁ**:

- 1) ochronie podlegają wartości przyrodnicze i krajobrazowe tych obszarów, w tym zieleń niska i średnia, jako tworzących system węzłów i korytarzy ekologicznych,
- 2) tereny zieleni niskiej mogą być wykorzystane jako użytki zielone, do celów gospodarki hodowlanej (łąki, pastwiska),
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej zabudowy; w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem nie naruszania korytarzy ekologicznych, dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną; istniejąca zabudowa może być utrzymana,
- 4) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem względnie swobodnej penetracji terenu,
 - b) ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
 - c) dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku,
- 5) utrzymuje się istniejące trasy komunikacyjne i ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, linie elektroenergetyczne, gazociągi, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).
- 6) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracyjne, z możliwością ich rozbudowy, stosownie do potrzeb.

§ 20.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **ZP** obejmują tereny zieleni publicznej, urządzonej (parki, skwery).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZP**:

- 1) istniejąca zieleń i urządzenia parkowo ogrodowe powinny być zachowane; tereny powinny być zagospodarowane zielenią urządzoną, o charakterze parkowym, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze ścieżkami pieszymi i miejscami odpoczynku, w przypadku terenów objętych ochroną konserwatorską bądź przyrodniczą - z zachowaniem warunków dotyczących obszarów i stref specjalnych (określonych w rozdziale V),
- 2) obszary powinny być objęte zakazem zabudowy nie związanej z ich funkcją.

§ 21.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **ZC** obejmują istniejące cmentarze oraz tereny proponowane pod ich usytuowanie.

2. Działania w stosunku do obszarów ZC polegają na utrzymaniu cmentarzy istniejących i uzupełnianiu ich wyposażenia oraz na przygotowaniu nowych terenów pod cmentarze.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów ZC:

- 1) utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych i w miarę możliwości - ich rozbudowa oraz wyposażenie w niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące (kaplice cmentarne, zaopatrzenie w wodę, urządzenia gromadzenia i usuwania odpadów, miejsca postojowe itp.),
- 2) zachowanie istniejących cmentarzy nie grzebalnych i utrzymanie zieleni na ich terenie,
- 3) utrzymanie w otoczeniu istniejących cmentarzy grzebalnych terenów wolnych od zabudowy - w miarę możliwości - o powierzchni umożliwiającej w przyszłości powiększenie cmentarzy i zapewnienie stref ochronnych,
- 4) podjęcie opracowania ekspertyz hydrogeologicznych, w celu sprawdzenia możliwości budowy nowego cmentarza na terenach oznaczonych ZC1 lub ZC2 (wariantowe propozycje usytuowania).

§ 22.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **W** obejmują istniejące ciekі - rzeki i potoki, stanowiące istotne elementy systemu przyrodniczego gminy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- 1) niedopuszczanie do zmian koryt rzek i potoków, w szczególności ochrona przed ich skracaniem i obudową,
- 2) ochrona przed zanieczyszczeniami, w tym zarówno obszarowymi (z gospodarki rolniczej i terenów nie skanalizowanych), jak i punktowymi,
- 3) wzdłuż cieków należy zapewnić pasy ochronne, w celu umożliwienia dostępu do wód, prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz zapewnienia biologicznej otuliny cieków (na terenach ZŁ).

§ 23.

1. Obszar oznaczony na rysunku studium symbolem **WW** obejmuje tereny urządzeń stopnia wodnego „Smolice”.

2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru WW:

- 1) dokończenie realizacji urządzeń,
- 2) rekultywacja terenów otaczających, jako terenów zieleni.

§ 24.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **WR** obejmują tereny kompleksów stawów rybnych, wraz z ośrodkami produkcji gospodarki rybackiej i otoczeniem, stanowiące istotne elementy systemu przyrodniczego gminy.

2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów WR:

- 1) ochrona kompleksów stawów jako terenów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych, w tym w szczególności ochrona stawów przed zanieczyszczeniem,
- 2) wykorzystanie gospodarcze stawów jako stawów hodowlanych, zgodnie z ich przeznaczeniem; w związku z tym niezbędne jest właściwe utrzymywanie stawów, urządzeń, grobli

i otoczenia oraz przywrócenie części z nich do stanu umożliwiającego ich gospodarcze wykorzystanie, a także utrzymanie i - w miarę potrzeby - rozbudowa ośrodków obsługi produkcji rybackiej,

- 3) częściowe udostępnienie stawów i ich otoczenia dla turystyki krajoznawczej, rekreacji wyspecjalizowanej (obserwacje ptaków), łowiectwa (polowania na ptactwo wodne), wędkarstwa i wypoczynku nadwodnego, pod warunkiem braku kolizji z warunkami ochrony oraz gospodarczego wykorzystania, z wykorzystaniem na cele turystyczno - rekreacyjne terenów UT w sąsiedztwie istniejących ośrodków produkcji rybackiej oraz z możliwością wykorzystania na te cele zbędnych obiektów tych ośrodków.

§ 25.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **WT** obejmują zbiorniki wodnymi, na terenach poeksploatacyjnych.

2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów WT:

- 1) utrzymanie zbiorników wodnych i przystosowywanie ich na cele rekreacyjne (wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych itp.); w ramach prac rekultywacyjnych i przystosowawczych możliwe jest powiększanie i łączenie bądź likwidowanie poszczególnych zbiorników, budowa urządzeń doprowadzających i odprowadzających wodę, instalacji oczyszczania itp.),
- 2) ochrona zbiorników przed zanieczyszczeniem,
- 3) na terenie WT w strefie C9 dopuszcza się wtórną eksploatację oraz remont istniejącego zbiornika wodnego, prowadzoną w sposób nie kolidujący z przyszłym, rekreacyjnym i hodowlanym wykorzystaniem zbiornika.

§ 26.

1. Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **RP** pełnią funkcje rolnicze, w tym:

- 1) obszary **RPw** - obejmują użytki rolne o wysokiej wartości, z przewagą gruntów rolnych klasy II i III bądź III,
- 2) obszary **RPn** - obejmują użytki rolne o niższych klasach bonitacyjnych.

2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **RPw**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) wzmoczoną ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu, w tym ochrona przed rozpraszaniem się zabudowy,
- 2) wykorzystanie terenów na cele produkcji rolniczej, stosownie do ich predyspozycji,
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową nie oznaczoną na rysunku studium z możliwością remontowania, modernizacji i rozbudowy; dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej na działkach plombowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a także korekty zasięgu terenów osadniczych wyznaczonych na rysunku studium (MR, MN); wyklucza się sytuowanie nowej zabudowy w rozproszeniu,
- 4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się:
 - a) urządzenia działalności gospodarczej związanej z rolnictwem, w tym w szczególności wymagającej zachowania określonych odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym na terenie RPw1 - urządzenia związane z działalnością gospodarczą, usługową i naukowo - badawczą,
 - b) urządzenia związane z gospodarką leśną i wodną,

„c) w terenie RPw2 realizację całorocznej szkółki upraw roślin z funkcjami pomocniczymi tj. szklarniami, obiektami biurowymi, magazynowymi, placami manewrowymi z dopuszczeniem obiektów zabudowy mieszkaniowej integralnie związanej z funkcją podstawową”.¹²

- 5) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy, rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku,
- 6) utrzymuje się istniejące trasy komunikacyjne i ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, linie elektroenergetyczne, gazociągi, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.),
- 7) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracyjne, z możliwością rozbudowy, stosownie do potrzeb.

4. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **RPn**, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) ochronie podlegają przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- 2) wykorzystanie terenów na cele produkcji rolniczej stosownie do ich predyspozycji, z możliwością ich zalesienia,
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową nie oznaczoną na rysunku studium z możliwością remontowania, modernizacji i rozbudowy; dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej na działkach plombowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a także korekty zasięgu terenów osadniczych wyznaczonych na rysunku studium (MR, MN); wyklucza się sytuowanie nowej zabudowy w rozproszeniu,
- 4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się:
 - a) urządzenia działalności gospodarczej związanej i nie związanej z rolnictwem, w tym zwłaszcza wymagającej zachowania określonych odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia związane z gospodarką leśną i wodną,
- 5) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy, rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku,
- 6) utrzymuje się istniejące trasy komunikacyjne i ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, linie elektroenergetyczne, gazociągi, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.),
- 7) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracyjne, z możliwością rozbudowy, stosownie do potrzeb.

¹² Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

Rozdział V

Zasady zagospodarowania przestrzennego w obrębie obszarów i stref specjalnych (związanych z ochroną wartości przyrodniczych i kulturowych)

§ 27.

1. Na rysunku studium symbolami graficznymi i literowymi oznaczono obiekty i obszary objęte prawną ochroną wartości przyrodniczych, w tym:

- 1) park przypałacowy w Zatorze (pomnik przyrody) - OP1,
- 2) park dworski w Graboszycach (pomnik przyrody) - OP2,
- 3) park dworski w Rudzach (pomnik przyrody) - OP3,
- 4) drzewa przy kościele w Graboszycach (pomnik przyrody)- OP4,
- 5) obszar wzdłuż drogi z Zatora do Oświęcimia, z aleja lipową stanowiącą pomnik przyrody - ZN1,
- 6) obszar doliny Wisły - ZN2.

2. Szczególne zasady użytkowania i gospodarowania w stosunku do obiektów i terenów, o których mowa w ust. 1, są ustalane w aktach powołania danego obszaru chronionego, stosownie do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony przyrodniczych wartości środowiska.

3. Na rysunku studium symbolem ZN3 oznaczono obszary stawów rybnych z ich bezpośrednim otoczeniem - proponowane do objęcia ochroną.

4. W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać ochronę drzew proponowanych do ochrony jako pomniki przyrody, a także szpalery okazałych drzew przydrożnych, należących do charakterystycznych cech krajobrazu gminy, w sąsiedztwie tych drzew zakazuje się lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla ich zachowania oraz wykonywania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody, a roboty ziemne nie mogą naruszać ich systemu korzeniowego.¹³

§ 27a

1. Na rysunku studium symbolem graficznym i literowym oznaczono - **fragment obszaru OSO - PLB120005 Dolina Dolnej Skawy** Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000 (w skorygowanych granicach) - obejmujący doliny rzek Skawy i Wisły. Celem ochrony w obszarze NATURA 2000 jest utrzymanie typów siedlisk przyrodniczych w tzw. właściwym stanie ochrony, dla którego zachowania został on wyznaczony. Wartości przyrodnicze i znaczenie dla którego został powołany obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Skawy to:

- 1) występowanie co najmniej 16 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, liczebność dwóch gatunków spełniają kryteria międzynarodowej ostoji ptaków, 7 gatunków zostało wymienionych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt, jako ptaki zagrożone,
- 2) dolina jest jedną z najważniejszych w Polsce ostoją ślepowrona i bączka; jedno z nielicznych w Polsce stanowisk lęgowych podgorzałki; bardzo liczna populacja rybitwy zwyczajnej, rybitwy białowąsej, rybitwy białoskrzydłej i ślepowrona.

¹³ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

2. Do obszarów wymagających zabezpieczenia przed przekształceniem istniejących warunków siedliskowych, a w szczególności ograniczenia wszelkich form zagospodarowania i użytkowania terenu mogących doprowadzić do degradacji tych warunków oraz ukształtowanych zbiorowisk roślinnych, zalicza się ponadto obszary występowania chronionych gatunków roślin; granice zasięgu obszarów występowania roślin chronionych lub siedlisk gatunków zwierząt podlegających ochronie powinny być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wraz z zaleceniami dotyczącymi sposobu użytkowania tych obszarów.¹⁴

§ 28.

1. Na rysunku studium symbolami graficznymi i literowymi oznaczono następujące obszary (obiekty i zespoły) wpisane do rejestru zabytków, objęte prawną ochroną wartości kulturowych (ochroną konserwatorską), ujęte w odpowiednim zestawieniu w aneksie nr 1 do niniejszego tekstu, w tym:

- 1) kościół parafialny w Zatorze - OK1,
- 2) pałac późnogotycki z otoczeniem - OK2,
- 3) układ urbanistyczny miasta Zatora z zespołami zabudowy, ciągami komunikacyjnymi, zielenią miejską i stawami - OK3,
- 4) grodzisko wczesnośredniowieczne w Zatorze - OK4,
- 5) kościół w Graboszycach - OK5,
- 6) zespół dworsko parkowy w Graboszycach - OK6,
- 7) grodzisko wczesnośredniowieczne w Grodzisku - OK7,
- 8) dwór i park w Rudzach - OK8,
- 9) osada średniowieczna w Trzebieńczycach -OK9,
- 10) kościół w Palczowicach - OK10,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów (obiektów i zespołów), o których mowa w ust. 1:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej obiektów i zespołów zabytkowych wraz z zielenią towarzyszącą, obejmująca ich konserwowanie i rewaloryzowanie, w tym przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z dostosowaniem standardów użytkowych oraz wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) w przypadkach pełnienia funkcji powodujących degradację zabytkowych obiektów i zespołów - zmiana sposobu ich wykorzystania,
- 3) w przypadku zabytków archeologicznych (grodziska, osada średniowieczna) - ochrona terenu przed zabudową, w przypadku innych obiektów ochrona ich ekspozycji w krajobrazie,
- 4) stosownie do obowiązujących przepisów, wszelkie działania odnoszące się do obszarów OK podlegają uzgodnieniu przez właściwe organy ds. ochrony zabytków

3. Wskazuje się do ochrony obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne (nie wpisane do rejestru zabytków), ujęte w odpowiednich zestawieniach zawartych w aneksie nr 1 do niniejszego tekstu.

§ 29.

1. W **specjalnych strefach polityki przestrzennej** objętych ochroną konserwatorską, obowiązują następujące zasady ochrony:

¹⁴ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

- 1) w strefie „K1” - **ściśle**j ochrony konserwatorskiej, wpisanej do rejestru zabytków, jako zabytkowy układ urbanistyczny, charakteryzującej się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną i stosunkowo niewielkim stopniem jej przekształcenia, działania - podporządkowane konserwacji, rewaloryzacji i ekspozycji wartości zabytkowych, o charakterze kompleksowej, głębokiej ingerencji w strukturę obszaru i uzgadniane z organem właściwym ds. ochrony zabytków - powinny polegać na:
 - a) konserwowaniu i rewaloryzowaniu historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych, ze zmianą sposobu użytkowania niektórych obiektów,
 - b) eliminowaniu obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia lub poprawianiu ich form architektonicznych przy remontach i pracach modernizacyjnych,
 - c) dostosowywaniu nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
- 2) w strefie „K2” - **ochrony pośredniej**, wpisanej obecnie do rejestru zabytków, a przewidzianej do objęcia ochroną wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, charakteryzującej się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną przy znacznym stopniu jej przekształcenia - należy prowadzić działania o mniej zdecydowanym i kompleksowym charakterze, polegające na:
 - a) utrzymywaniu charakteru historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) poprawianiu form architektonicznych obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, zwłaszcza w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych, przy remontach i pracach modernizacyjnych,
 - c) dostosowywaniu nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
- 3) w strefie „K3” - **ochrony ekspozycji wybranych obiektów i zespołów**, obejmowanej ochroną przez gminę - działania powinny polegać na zachowaniu bądź przywróceniu widoku na dany obiekt lub zespół, w drodze odpowiedniego kształtowania jego przedpola, tła i kulis.

Rozdział VI

Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony wartości środowiska przyrodniczego kulturowego i krajobrazu

§ 30.

1. Polityka w zakresie komunikacji polega na tworzeniu warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania osób, ładunków i wiadomości w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych, przy przyjęciu zasady równoważenia ruchu samochodów, pojazdów komunikacji zbiorowej, rowerów i pieszych oraz dążeniu do minimalizacji uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska - i powinna zapewnić:

- 1) możliwość dojazdu (dotarcia) w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych,
- 2) poprawę standardów podróży (obniżenie czasu i poprawa warunków podróży),
- 3) racjonalność ponoszenia kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych,
- 4) racjonalizację ruchliwości (kształtowanie zachowań komunikacyjnych mieszkańców, oddziaływanie na wybór środka lokomocji),
- 5) złagodzenie nierównomierności obsługi transportowej poszczególnych obszarów gminy,
- 6) dostęp do systemu transportowego osobom niepełnosprawnym.

2. Jako podstawę rozwiązania komunikacyjnego przyjmuje się: istniejący, zmodernizowany i uzupełniony układ drogowy gminy, przy wspomaganie go w powiązaniach wewnętrznych - układem tras komunikacji rowerowej i pieszej, a powiązaniach zewnętrznych - istniejącym zmodernizowanym układem komunikacji kolejowej.

3. Układ komunikacji drogowej obejmuje:

- 1) drogę krajową nr 44 (GP), relacji: Gliwice - Mikołów - Tychy - Oświęcim - Zator - Skawina - Kraków; na odcinku Oświęcim - Kraków, klasy G, po istniejącej trasie,
- 2) drogę krajową nr 28 (GP), relacji: Zator - Wadowice - Rabka - Limanowa - Nowy Sącz - Przemyśl - Medyka; w ciągu tej drogi planuje się obejście miasta Zatora od strony zachodniej, z budową następujących skrzyżowań (ronda):
 - a) północnego - z drogą krajową nr 44,
 - b) środkowego - z drogą zbiorczą z Bugaja Zatorskiego do Zatora,
 - c) południowego - z drogą nr 781 w kierunku Andrychowa,
- 3) drogę wojewódzką nr 781, klasy G, relacji: Chrzanów - Babice - Zator - Andrychów; w ciągu tej drogi planuje się obejście zespołu zabudowy wsi Podolsze od strony zachodniej do skrzyżowania z drogą nr 44 (skrzyżowanie północne), od ww. skrzyżowania łączny przebieg z trasą drogi nr 28 do skrzyżowania południowego, z dwupoziomowym przejściem nad drogą nr 28 i włączeniem do istniejącej trasy.
- 4) drogi powiatowe, klasy Z:
 - a) nr 04201, relacji: Palczowice - Miejsce - Spytkowice,
 - b) nr 04268, relacji: Graboszyce - Głębowice,
 - c) nr 04270, relacji: Zator - Łowiczki - Rudze,
- 5) drogi gminne, klasy L lub D.

4. Układ komunikacji kolejowej obejmuje, w obrębie terenów zamkniętych - kolejowych wykazanych w aneksie nr 2 do niniejszego tekstu, następujące linie i urządzenia kolejowe:

- 1) dwutorową, zelektryfikowaną linię relacji: Oświęcim - Zator - Skawina - Kraków Płaszów, ze stacją w Zatorze,
- 2) jednotorową, zelektryfikowaną linię relacji: Trzebinia - Spytkowice - Wadowice - Sucha Beskidzka, z przystankami w Trzebieńczycach i Grodzisku; w przypadku likwidacji tej linii dopuszcza się przekształcenie jej trasy na ścieżkę rowerową.

5. Realizacja polityki, o której mowa w ust. 1 wymaga:

- 1) w celu uzyskania poprawy dostępności komunikacyjnej gminy oraz warunków ruchu w powiązaniach zewnętrznych:
 - a) modernizowania kolei,
 - b) modernizowania i częściowej przebudowy powiązań drogowych o znaczeniu ponadlokalnym, w tym w szczególności budowy nowego odcinka drogi krajowej nr 28 w rejonie miasta Zatora, z zachowaniem warunku ograniczonej akcesji tych dróg,
 - c) rozwijania połączeń kolejowych i autobusowych o znaczeniu regionalnym,
- 2) w celu uzyskania poprawy powiązań wewnętrznych:
 - a) modernizowania dróg obsługujących poszczególne miejscowości gminy i uzupełnienie ich układu, ze szczególnym uwzględnieniem rozwijania sieci dróg lokalnych w strefie A (w tym A1 i A2), z zachowaniem warunku ograniczonego dostępu do dróg ponadlokalnych,
 - b) rozwijania połączeń autobusowych i mikrobusowych o znaczeniu lokalnym, ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z miastem Zatorem,
 - c) rozwijania sieci dróg rowerowych i pieszych oraz promowania ruchu niezmotoryzowanego,
- 3) w celu usprawnienia komunikacji zbiorowej:
 - a) modernizację komunikacji zbiorowej, autobusowo-mikrobusowej,
 - b) zapewnienia co najmniej 7-metrowej szerokości jezdni wszystkich dróg i ulic, na których jest prowadzona komunikacja zbiorowa,
 - c) integrację przestrzenną i funkcjonalną systemu tej komunikacji (wykształcenie węzłów przesiadkowych, wspólne taryfy, skoordynowane i dynamiczne rozkłady jazdy),
- 4) w celu zminimalizowania uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska:
 - a) zapewnienie wysokiego udziału ruchu niezmotoryzowanego (rowerowego i pieszego),
 - b) zapewnienia wysokiego udziału komunikacji zbiorowej w podróżach,
 - c) modernizację linii kolejowej,
 - d) oddziaływanie na zmniejszenie ruchliwości, zwłaszcza w podróżach samochodowych,
 - e) promowanie ruchu niezmotoryzowanego,
 - f) proekologiczną modernizację taboru mikrobusowego i autobusowego oraz samochodów,
 - g) realizowanie urządzeń do podczyszczania ścieków opadowych odprowadzanych z dróg do cieków i ziemi.
- 5) w celu umożliwienia dostępu do systemu transportowego osobom niepełnosprawnym:
 - a) eliminacji barier dostępu w urządzeniach dróg i ulic (wprowadzanie i stosowanie obniżonych krawężników, pochylń itp.),
 - b) eliminacji barier dostępu do taboru komunikacji zbiorowej (stosowanie taboru niskopodłogowego, zapewnienie specjalnych miejsc w pojazdach itp.),
 - c) eliminacji barier dostępu w urządzeniach budynków użyteczności publicznej.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji sieci drogowej:

- 1) zachowanie warunków częściowo ograniczonej akcesji drogi krajowej i dróg wojewódzkich,

- 2) uzupełnienie układu i modernizacja dróg powiatowych i gminnych, w tym:
 - a) uzupełnienie układu dróg gminnych według wskazań rysunku studium,
 - b) poszerzanie dróg stosownie do przyjętej ich klasy technicznej oraz pełnionej funkcji (doprowadzenie ich przekroju poprzecznego do wymaganych standardów), z ewentualnym podniesieniem klasy technicznej niektórych dróg,
 - c) modernizacja nawierzchni, z wyposażeniem wszystkich dróg gminnych w nawierzchnię bitumiczną,
 - d) budowa poboczy,
 - e) budowa zatok przystankowych,
 - f) budowa chodników w obrębie terenów zabudowanych,
 - g) budowa ścieżek rowerowych,
 - h) budowa parkingów i zatok parkingowych,
 - i) budowa urządzeń odwadniających,
 - j) modernizacja skrzyżowań,
 - k) poprawa oznakowania.

§ 31.

1. Rozwój systemów zaopatrzenia w wodę gminy Zator powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom gminy i pozostałym odbiorcom niezawodne dostawy wody, o dobrej jakości.

2. Realizacja zasady, o której mowa w ust. 1 wymaga:

- 1) ochrony zasobów wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 444 „Dolina Dolnej Skawy” oraz wód powierzchniowych - obszar wymagający szczególnej ochrony wód przed zanieczyszczeniem; wody GZWP potencjalnie stanowiącym źródło wody pitnej dla ludności, dlatego w obszarze tym niezbędne jest stosowanie najlepszych dostępnych technik zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem w przedsięwzięciach mogących stanowić potencjalne źródło zanieczyszczenia wód podziemnych oraz ograniczenie skali nowych przedsięwzięć tego rodzaju,¹⁵
- 2) utrzymania istniejących ujęć wody i związanych w nimi urządzeń w Zatorze i Graboszycach oznaczonych na rysunku studium symbolem **IT1**, ze zwiększeniem ilości wody zaopatrzonej wodociągi gminne pobieranej z ujęcia w Graboszycach,
- 3) zapewnienia niezbędnej ochrony ww. ujęć wody m.in. poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu miejscowego wymagań dotyczących zasad obowiązujących w strefie ochrony bezpośredniej i strefie pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wody „Grodzisko” ustanowionych na mocy rozporządzenia Nr 3/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 5 maja 2009 roku oraz rozporządzenia Nr 6/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 23 grudnia 2010 roku,¹⁶
- 4) sukcesywnej rozbudowy i modernizacji istniejących wodociągów w celu utrzymania obiektów w dobrym stanie technicznym, z zachowaniem zasady:
 - a) zastosowania nowoczesnych materiałów oraz rozwiązań techniczno-technologicznych,
 - b) utrzymania możliwości zmiany kierunków zasilania poszczególnych zespołów zabudowy w wodę, na wypadek sytuacji awaryjnych,
 - c) zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemu oraz doprowadzenie sieci wodociągowej do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową, usługi, działalność gospodarczą itp.

¹⁵ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

¹⁶ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

3. W przypadku zaprzestania korzystania z ujęć wody w Laskowej na terenach oznaczonych symbolem **IT1a** - dopuszczenie możliwości zmiany przeznaczenia tych terenów na usługi dla mieszkańców lub urządzenia służące obsłudze turystyce i rekreacji.

§ 32.

1. Polityka przestrzenna w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków w gminie Zator powinna zapewnić możliwie szybkie zlikwidowanie istniejących dysproporcji w zakresie wyposażenia w kanalizację w stosunku do zaopatrzenia w wodę - poprzez wyposażenie w systemy kanalizacji rozdzielczej istniejących i nowych terenów rozwoju mieszkalnictwa, usług i działalności gospodarczej, z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków w Podolszu, obsługującej gminę Zator, gminę Babice i docelowo gminę Wieprz, oznaczonej na rysunku studium symbolem **IT2** - przy przyjęciu zasady utrzymania istniejących urządzeń i sieci oraz etapowej realizacji nowych.

2. Jako najkorzystniejszy dla gminy pod względem ekonomicznym i ekologicznym uznaje się system kanalizacyjny mieszany, grawitacyjno-ciśnieniowy, umożliwiający odprowadzanie jak ścieków ze wszystkich wsi gminy do oczyszczalni w Podolszu, przystosowany do realizacji etapowej, przynoszącej wymierne efekty funkcjonalne i ekologiczne.

3. Realizacja zasad, o których mowa w ust. 1 i 2, wymaga:

- 1) sukcesywnej rozbudowy i modernizacji istniejących urządzeń i sieci kanalizacyjnej w celu utrzymania obiektów w dobrym stanie technicznym, z zachowaniem zasady zastosowania nowoczesnych materiałów oraz rozwiązań techniczno-technologicznych,
- 2) budowy nowych kolektorów, przepompowni i rurociągów tłocznych, w tym:
 - a) przedłużenia kolektora biegnącego z Zatora po lewej stronie Skawy w kierunku południowym, do Graboszyc,
 - b) budowy odgałęzienia od ww. kolektora w kierunku południowo zachodnim, do Łowiczek,
 - c) przedłużenia kolektora biegnącego po prawej stronie Skawy w kierunku południowym, do Grodziska,
 - d) przedłużenia ww. kolektora w kierunku północnym do Smolic,
- 3) budowy sieci kanalizacyjnej w ww. wsiach i rozbudowy sieci w pozostałych wsiach gminy i w mieście Zatorze.

4. W przypadku uruchomienia nowych, większych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, oraz w każdym przypadku terenów działalności gospodarczej, jako zasadę przyjmuje się wyprzedzające ich wyposażenie w kanalizację sanitarną.

5. Oczyszczalnia ścieków, o której mowa w ust. 1, powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) zapewnienie wysokiego efektu oczyszczania ścieków, głównie w zakresie zanieczyszczeń organicznych i związków biogenych, w tym fosforu ogólnego,
- 2) spełnienie obowiązujących norm dotyczących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi,
- 3) zapewnienie nowoczesnych rozwiązań technologicznych i technicznych, zapewniających minimalną uciążliwość dla otoczenia, dużą niezawodność eksploatacyjną i możliwość etapowania realizacji inwestycji w miarę potrzeb i możliwości inwestycyjnych gminy,
- 4) dążenie do automatyzacji procesów i unifikacji rozwiązań urządzeń oczyszczania ścieków,
- 5) usytuowanie przy oczyszczalni punktu zlewnego,
- 6) zabezpieczenie oczyszczalni przed zagrożeniami powodziowymi.

6. Do czasu pełnej realizacji systemu, o których mowa w ust. 1, a także w odniesieniu do terenów istniejących przysiółków i rozproszonej zabudowy, które pozostaną poza zasięgiem systemów kanalizacyjnych, niezbędne jest pilne uporządkowanie gospodarki ściekowej w gminie, w drodze:

- 1) wyeliminowania zrzutów nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych w celu zahamowania degradacji środowiska gruntowo wodnego,
- 2) wprowadzenia wymogu i okresowej kontroli szczelności zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków oraz zapewnienie dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego,
- 3) wywożenia ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni i egzekwowania umów w sprawie wywozu tych ścieków,
- 4) wprowadzenia i egzekwowania wymogu szczelnych zbiorników na gnojowicę.

7. W stosunku do zabudowy rozproszonej i przysiółków położonych poza zasięgiem systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków przyjmuje się zasadę wspierania rozwiązań indywidualnych (przysiółkowe oczyszczalnie ścieków lub miniooczyszczalnie dla grup budynków).

§ 33.

1. Rozwój systemu zaopatrzenia gminy Zator w energię elektryczną powinien zmierzać w kierunku:

- 1) zapewnienia wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach,
- 2) minimalizacji kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- 3) ograniczenia niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na walory krajobrazowe i przyrodnicze gminy.

2. Utrzymuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w energię elektryczną, z urządzeniami elektroenergetycznymi usytuowanymi na obszarach oznaczonych na rysunku studium symbolem **IT3**; uzyskanie dobrych warunków wymaga skoordynowanych działań, polegających na:

- 1) przekazywaniu, przez władze gminy, informacji do przedsiębiorstwa sieciowego o większych zamierzeniach inwestycyjnych na terenie gminy, które mogą wpłynąć na zwiększone zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną,
- 2) zapewnieniu terenowych możliwości realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej, poprzez pozostawienie wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wolnego od zabudowy pasa terenu o wymiarach:
 - 80 - 100 m, wzdłuż jednotorowej linii 400 kV (po 40 - 50 m z każdej strony osi linii),
 - 20 - 30 m wzdłuż linii 110 kV (po 10 - 15 m z każdej strony od osi linii),
 - 16 m wzdłuż linii 15 kV (po 8 m z każdej strony od osi linii),
- 3) budowie nowych stacji transformatorowych ŚN/0,4 kV, na terenach objętych procesami inwestycyjnymi oraz tych, na których istniejące wyposażenie jest niewystarczające,
- 4) uzupełnieniu i modernizacji sieci rozdzielczej średniego napięcia oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia 0,4 kV,
- 5) na terenach o zwartej zabudowie lub o wysokich walorach krajobrazowych - budowie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym, a stacji transformatorowo - rozdzielczych ŚN/0,4 kV w wersji wewnętrznej.

§ 34.

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemów telekomunikacyjnych:

- 1) osiągnięcie europejskich standardów w zakresie:
 - a) liczby abonentów telefonii,
 - b) niezawodności, jakości i prędkości transmisji, w tym także transmisji cyfrowych,
 - c) czasu potrzebnego na przyłączenie nowego abonenta do sieci telefonii przewodowej.
- 2) pokrycie całego obszaru gminy zasięgiem wszystkich sieci telefonii komórkowych,
- 3) rozwinięcie systemu automatów publicznych na terenach wsi,
- 4) rozwinięcie sieci placówek pocztowo - telekomunikacyjnych na terenie gminy,
- 5) budowa, rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnych, zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach,
- 6) objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,
- 7) rozwijanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (bezprzewodowych), w tym budowa stacji bazowych na obszarze gminy przez zainteresowanych operatorów, możliwa na terenach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w zgodzie z przepisami odrębnymi (głównie z zakresu ochrony środowiska).¹⁷

§ 35.

1. Rozwój systemu zaopatrzenia gminy Zator w gaz powinien zmierzać w kierunku zapewnienia dostaw gazu w ilościach odpowiadających zapotrzebowaniu, a także ciągłości i pewności zasilania oraz wysokiego standardu świadczonych usług.

2. Realizacja zasady, o której mowa w ust. 1, wymaga:

- 1) utrzymania dotychczasowych zasad zaopatrzenia gminy w gaz ziemny oraz adaptacji istniejącej sieci gazowej i stacji redukcyjno-pomiarowych, jako elementów przyszłego systemu,
- 2) modernizacji istniejącego systemu, tj. wymiany wymagających tego odcinków sieci gazowej,
- 3) rozbudowy w mieście Zatorze i poszczególnych wsiach sieci rozdzielczej średnio- i niskoprężnej w zależności od aktualnych potrzeb,
- 4) zapewnienia wymaganych stref bezpieczeństwa stacji redukcyjno-pomiarowej oraz wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia ϕ 500 relacji Oświęcim - Skawce.

§ 36.

W zakresie ciepłownictwa, przyjmuje się zasadę:

- 1) utrzymania i rozwijania lokalnych systemów ciepłowniczych, zwłaszcza zaopatrujących zespoły usługowe miasta Zatora,
- 2) wyposażenia terenów rozwojowych miasta, w tym terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej i działalności gospodarczej w urządzenia centralnego ogrzewania,
- 3) preferowania wymiany urządzeń grzewczych w kotłowniach i indywidualnych urządzeniach, na kotły ogrzewane olejem opałowym bądź energią elektryczną,
- 4) tworzenie zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych domów.

¹⁷ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

§ 37.

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami:

- 1) wdrażanie systemu segregacji odpadów stałych „u źródła”, przy przyjęciu następujących zasad:
 - a) przekazywania użytkownikom zestawów do segregowania odpadów oraz zawieranie przez gminę porozumień z odbiorcami odpadów nadających się do wtórnego wykorzystania,
 - b) wywożenie odpadów nieprzerabialnych na składowisko odpadów komunalnych, położone poza obszarem gminy,
 - c) wywożenie odpadów niebezpiecznych na składowisko odpadów szkodliwych, położone poza obszarem gminy,
- 2) likwidowanie i rekultywowanie „dzikich” wysypisk oraz niedopuszczanie do powstawania nowych.

§ 38.

Określa się następujące zasady ochrony przed skutkami powodzi i nagłych wezbrań wód:

- 1) uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące:
 - a) tereny położone między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym Wisły i Skawy,
 - b) strefę bezpośredniego zagrożenia powodzią w zasięg zalewu: dla rzeki Skawy – wodą Q1% i na części miasta Zatora - wodą Q5% oraz dla rzeki Wieprzówki - wodą Q1%, uzgodnioną postanowieniem ZKU-5060-31-1395/AS/07 z dnia 16.05.2007 r. oznaczoną na rysunku studium,
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią,
- 3) poza strefą szczególnego zagrożenia powodzią, na rysunku studium orientacyjnie wyznaczono zasięg potencjalnego zagrożenia powodzią, w przypadku deszczy nawalnych i zerwania wałów przeciwpowodziowych rzek Wisły i Skawy¹⁸,
- 4) w celu ochrony przed powodzią i nagłymi wezbrańmi wód, niezbędne jest pojęcie następujących działań:
 - a) zabezpieczenie, w pierwszej kolejności, miejsc, obiektów i obszarów najbardziej zagrożonych powodzią oraz podtopieniami; dotyczy to głównie sołectw: Smolice, Palczowice, Podolsze, Zator,
 - b) poprawę, uszczelnienie i podwyższenie obwałowań Wisły i Skawy oraz śluz wałowych; utrzymywanie ich w dobrym stanie technicznym oraz zapewnienie 50 - metrowego pasa wzdłuż wałów, wolnego od zabudowy,
 - c) utrzymywanie i uzupełnienie urządzeń hydrotechnicznych pozostałych rzek i potoków w dobrym stanie technicznym oraz utworzenie nowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, m.in. przy stosowaniu obudowy biologicznej cieków,
 - d) udroźnienie odpływów cieków do rzek Wisły, Skawy i Wieprzówki,
 - e) utrzymywanie strefy ochronnej wałów o szerokości 50 m od stopy wałów, z zakazem realizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną; uzgadnianie z administratorem zabezpieczeń powodziowych wszelkich działań związanych z rozbudową i przebudową istniejących obiektów w tej strefie,
- 5) uwzględnia się planowane poldery położone w dolinie Wisły, w tym:
 - a) polder „Podolsze - Łowiczanka” (na rysunku oznaczono graficznie łączną powierzchnię w granicach 3 warintów) - na terenie o lokalnej nazwie „Stare Wiślisko” wraz z małym polderem położonym przy potoku Łowiczanka na południowy wschód od oczyszczalni

¹⁸ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

- ścieków; warunkiem realizacji polderu jest zapewnienie bezpieczeństwa drogi wojewódzkiej do Chrzanowa i istniejącej oczyszczalni ścieków w Podolszu,
- b) poldery: „Jankowice”, „Jankowice 2” oraz „Rozkochów” na terenach zakoli Wisły - położone w granicach administracyjnych gminy Zator, stosownie do wskazań „Programu małej retencji województwa małopolskiego”; utworzenie tych polderów wiązałoby się z rezygnacją z turystyczno - rekreacyjnego wykorzystania tych terenów, niezbędne jest przy tym uzgodnienie tego przedsięwzięcia z gminą Babice,¹⁹
- 6) wskazuje się na potrzebę opracowania kompleksowego programu rozwiązań w zakresie zabezpieczeń przeciwpowodziowych, uwzględniającego potrzeby modernizacji i remontów kapitalnych obiektów ochrony przeciwpowodziowej, a także potrzebę utworzenia systemu monitorowania zjawisk powodziowych.

Rozdział VI

Obszary problemowe, przedsięwzięcia publiczne, obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego,

§ 39.

1. Określa się następujące obszary problemowe, wymagające prowadzenia przez gminę aktywnej strategii realizacyjnej, jako warunku osiągnięcia celów rozwoju gminy Zator, o których jest mowa w rozdz. II:

- 1) obszar funkcjonalny UM wymagający restrukturyzacji, na zasadach określonych w § 10, z zachowaniem wymagań konserwatorskich,
- 2) obszary funkcjonalne MM wymagające porządkowania i przygotowania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową i usługi, na zasadach określonych w § 11, z uwzględnieniem wskazań konserwatorskich w odniesieniu do terenów objętych strefami specjalnymi,
- 3) obszary funkcjonalne PP w obrębie strefy A2 wymagające ustalenia warunków zagospodarowania w stosunku do całości tych obszarów, na zasadach określonych w § 17,
- 4) obszary UT i WT - zespołów urządzeń turystyczno rekreacyjnych, wymagające porządkowania i przystosowywania do użytkowania rekreacyjnego, na zasadach określonych w § 25,
- 5) tereny związane z projektowanym odcinkiem drogi krajowej w rejonie miasta Zatora, wymagające wyprzedzającego uporządkowania stanu własnościowego.

2. Prowadzenie przez gminę aktywnej strategii realizacyjnej, o której mowa w odniesieniu do obszarów, wymienionych w ust. 1, dotyczy zarówno przedsięwzięć związanych z realizacją celów publicznych, finansowanych z budżetu gminy lub organów rządowych i sterowanych przez gminę, jak i realizacji przedsięwzięć finansowanych ze środków własnych innych podmiotów, koordynowanych przez gminę. Ich realizacja w znacznej części przypadków może być uwarunkowana podjęciem wspólnych działań inwestycyjnych, a w przypadku terenów PP w strefie A2 - scaleniem gruntów.

3. Realizacja zadań na obszarach problemowych powinna mieć charakter działalności priorytetowej, prowadzonej w Urzędzie Miejskim na specjalnej ścieżce operacyjnej, w celu ułatwienia podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania tych obszarów.

4. Ochrona przed hałasem i polami elektromagnetycznymi:

¹⁹ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz indywidualnych decyzjach w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu należy tworzyć warunki do ochrony klimatu akustycznego terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska:
 - a) tereny położone wg studium w obszarach "MM", "MN" i "MR" należy zaliczać do obszarów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny położone wg studium w obszarach "UM", a przeznaczane w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową należy zaliczać do obszarów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny położone wg studium w obszarach "US", "UT", a przeznaczane w planach miejscowych pod usługi rekreacyjne należy zaliczać do obszarów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) tereny przeznaczane w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, położone wg studium w obszarach "RPw" i "RPn" mogą być zaliczane do obszarów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jeżeli:
 - są to tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - są to tereny przeznaczane w planie pod zabudowę mieszkaniową, w sytuacji gdy istnieje możliwość osiągnięcia nakazanych prawem standardów imisyjnych hałasu bez stosowania zabezpieczeń ograniczających możliwość zagospodarowania sąsiednich terenów o innym przeznaczeniu (produkcyjnym, usługowym, związanym z komunikacją);
- 1) w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz indywidualnych decyzji w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu należy przeciwdziałać powstawaniu konfliktów przestrzennych, wynikających z narażenia na oddziaływanie hałasu terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, poprzez nie dopuszczanie do wyznaczania takich terenów w obszarach o niekorzystnym klimacie akustycznym. Zasada ta dotyczyć powinna w szczególności obszarów położonych w odległości mniejszej niż 25 m od drogi krajowej lub w obszarach, w których raport w sprawie oddziaływania na środowisko stwierdza przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla tych terenów;
- 2) pomimo braku zakazu lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w pobliżu linii energetycznych wysokiego napięcia w obecnie obowiązujących przepisach prawa, należy unikać przeznaczania pod zabudowę terenów pod liniami, z uwagi na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz zagrożenie wynikające z zerwania przewodów w razie awarii;
- 3) na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać regulacje zawarte w przepisach ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dotyczące inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zachowaniem, na części gminy objętej ochroną wynikającą z przepisów o ochronie przyrody, warunków ustalonych przez odpowiednie instytucje i organy ochrony środowiska i przyrody;
- 4) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Dolina Dolnej Skawy" dopuszcza się budowę masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko lub cele ochrony obszaru.²⁰

²⁰ Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze Nr XXVI/182/12 z dnia 24 kwietnia. 2012 r.

§ 40

1. Stosownie do ustaleń Planu Zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego, w obrębie obszaru gminy Zator planuje się następujące przedsięwzięcia, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- 1) modernizacja drogi krajowej nr 44 (GP) relacji Gliwice - Mikołów - Tychy - Oświęcim - Zator - Skawina - Kraków, na odcinku Oświęcim - Kraków - z dostosowaniem parametrów do klasy G,
- 2) modernizacja drogi krajowej nr 28 relacji Zator - Wadowice - Rabka - Limanowa - Nowy Sącz - Przemyśl - Medyka z dostosowaniem parametrów do klasy GP; na obszarze gminy Zator - budowa nowego odcinka drogi, ze skrzyżowaniami, o których mowa w § 30 ust. 3 pkt 2.
- 3) modernizację dróg wojewódzkich, z budową nowego odcinka drogi nr 781 i wiaduktu nad drogą nr 28, o których mowa w § 30 ust. 3 pkt 3.
- 4) modernizację dróg powiatowych,
- 5) modernizację obwałowań rzek Wisły i Skawy.

2. Stosownie do ustaleń „Programu małej retencji województwa małopolskiego”, jako zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, w ramach przedsięwzięć służących ochronie przed powodzią, planuje się utworzenie polderów położonych w dolinie Wisły, w gminie Zator:

- a) polderu „Łowiczanka” - na terenie o lokalnej nazwie „Stare Wiślisko,
- b) polderu „Jankowice” - obejmującego tzw. Zakole „A”,
- c) polderu „Rozkochów” - obejmującego tzw. Zakole „B”.

3. Ustala się następującą listę przedsięwzięć, służących realizacji lokalnych celów publicznych:

- 1) regulacja potoków i modernizację urządzeń melioracyjnych,
- 2) modernizacja istniejących i budowa nowych dróg gminnych,
- 3) urządzenie ścieżek rowerowych,
- 4) rozbudowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 5) modernizację i budowę obiektów usługowych,
- 6) urządzenie boisk sportowych.

§ 41.

1. Określa się następujące obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, stosownie do przepisów art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 715 z 2003 r. z późn. zm.):

- 1) obszary PE, stosownie do wymagań przepisów odrębnych, w danym przypadku - art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27 poz. 96 z późn. zm.),
- 2) obszary PP w strefie A2 (Zator) z uwagi na potrzebą przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 3) obszar UM z uwagi na przestrzenie publiczne występujące w jego obrębie,
- 4) obszary MM z uwagi na mogące wystąpić w ich obrębie przestrzenie publiczne związane z urządzeniami usługowymi wskazanymi w studium.

2. Określa się następujące obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisów art. 10 ust. 2 pkt 9:

1) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje się cały obszar gminy.

§ 42.

Ustala się następujące zasady gospodarki gruntami na obszarze gminy:

- 1) tworzenie zasobów mienia komunalnego na cele mieszkaniowe, usługowe i działalności gospodarczej,
- 2) tworzenie korzystnych warunków do inwestowania, w tym w zakresie działalności gospodarczej, w drodze wprowadzania okresowych ulg podatkowych dla inwestorów na obszarach wskazanych do tej działalności (PP, PU),
- 3) w celu ułatwienia i przyspieszenia realizacji zadań na obszarach strategicznych, określenie specjalnych zasad podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania tych obszarów (w ramach obowiązujących przepisów),
- 4) promowanie akcji porządkowania stanu własności gruntów, zwłaszcza na obszarach problemowych.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 43.

Traci ważność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zator, objęte uchwałą nr XVII/105/99 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 6 grudnia 1999 r.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zator.

Aneks nr 1
do tekstu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Zator

Spis obiektów objętych ochroną konserwatorską (obiekty wpisane do rejestru zabytków):

Lp.	Obiekt	Nr rejestru
1	Graboszyce gm. Zator - kościół p.w. św. Andrzeja, otoczenie, drzewostan	A-282 z 26.06.1961 oraz A-505 z 19.06.1987 (zmiana decyzji A-79/M)
2	Graboszyce gm. Zator - zespół dworski	A-501/88 z 2.05.1988 (B) [A-833/M]
3	Grodzisko gm. Zator - grodzisko wczesnośredniowieczne	A-583/88 z 16.11.1988 oraz A-729/98 z 22.04.1998 (B) [A-834/M]
4	Palczowice gm. Zator - kościół drewn. p.w. św. Jakuba Młodszego	A-113 z 28.02.1969 oraz A-287/78 z 30.03.1978 (B) [A-967/M]
5	Rudze gm. Zator - dwór, park	A -396 z 17.11.1972, aktual. A-282/78 z 21.03.1978 (B) [A-1000/M]
6	Trzebieńczyce, gm. Zator - średniowieczna osada	A-674/91 z 22.11.1991- przekazano do rej. C
7	Zator gm. Zator - układ urbanistyczny	A-482 z 25.02.1987 (B) [A-1180/M]
8	Zator gm. Zator - kościół p.w. śś. Wojciecha i Jerzego	A-162 z 15.01.1970, aktual. A-299/78 z 20.04.1978 [A-1156/M]
9	Zator gm. Zator - pałac, otoczenie, park tarasowy, oficyna (tzw. „portierówka”), brama z fragmentem muru obwodowego	A-397 z 02.12.1972, aktual. A-300/78 z 20.04.1978 (B) [A-1181/M]

Obiekty wpisane do ewidencji zabytków:

Zator:

Lp.	Obiekt
1	budynek kościelno - klasztorny - 1 poł. XX w.
2	figura św. Jana Nepomucena XIX w., ul. Piastowska
3	młyn wodny (Głownia)
4	dom drewn. 2 poł. XIX w., ul. Cicha
5	dom drewn. 1 poł. XX w., ul. Kongresowa
6-8	3 domy mur. 1 poł. XX w., ul. Kongresowa 2,5,6
9	figura św. Rocha, pocz. XX w., ul. Kościuszki
10	plebania 1 poł. XX w., pl. Kościuszki
11-14	4 domy mur. XIX/XX w., ul. Kościuszki 4,5,11,13
15	dom drewn. XIX w. ul. Kościuszki 23
16 - 26	11 domów mur. XIX/XX w. I pocz, XX w., ul. Krakowska 3,4,5,6,8,11,12,16,19,25,27
27	dom drewn. XX w., ul. Krakowska 29
28	dom mur. 1 poł. XX w., ul. Krakowska 33
29	dom mur. 1 poł. XX w., ul. Młyńska
30	dom drewn. 2 poł. XIX w., ul. Młyńska 1

31	dom mur. 1 poł. XX w., ul. Ogrodowa 1
32	dom drewn. 2 poł. XIX w., ul. Ogrodowa 3
33 - 35	3 domy mur. 1 poł. XX w., ul. Oświęcimska 7/8/12
36	dom drewn. 2 poł. XIX w., ul. Oświęcimska 13
37	dom mur. 1 poł. XX w., ul. Oświęcimska 14
38	dom drewn. 2 poł. XIX w., ul. Oświęcimska 22
39 - 40	2 domy drewn. 1 poł. XX w., ul. Piastowska 12/14
41	dom, dawna kaplica, pocz. XX w. ul. Piastowska
42	dom mur. 1 poł. XX w., ul. Piastowska 20
43	dom mur. 1 poł. XX w., pl. Wolności 3
44 - 47	4 domy drewn. XIX w. pl. Wolności 7/6/7/8
48 - 56	3 domów mur. XIX i XX w., ul. Różana 2/4/6
57 - 69	13 domów mur. XIX w., Rynek 1/2/5/7/8/9/10/11/12/13/14/19/20
70 - 71	2 domy drewn. 1 poł. XX w., ul. gen. Sikorskiego
72 - 73	2 domy drewn., XIX i 1 poł. XX w., ul. Spadzista 1 i 5
74 - 79	6 domów mur. XX w., ul. Stroma 1/2/3/4/5/7
80	dom drewn., 2 poł. XIX w., ul. Stroma
81	dom (dawna łaźnia żydowska) 1 poł. XX w., ul. Stroma 12
82	dom drewn. 1 poł. XX w., ul. 26 stycznia
83	dom mur. 2 poł. XIX w., ul. Szkolna 1
84 - 85	2 domy drewn. 2 poł. XIX w., ul. Szkolna 2,3
86	obora mur. 1 poł. XX w., ul. Szkolna
87	dom, mur.-tynk., neoklasycy XIX w., ul. Różana 8
88	dom, mur.-tynk., pocz. XX w., ul. Różana 9 (dawny kościół)
89	dom, mur., pocz. XX w., ul. Różana 9
90	dom, mur.-tynk., k. XIX/pocz. XX w., ul. Różana 12
91	dom, mur.-tynk., 2 poł. XIX w., ul. Różana 14
92	dom, mur.-tynk., ul. Różana 16, ok. 1930 r.
93	dom, mur. kon. XIX w., ul. Wadowicka 1
94	dom, mur.-drewn., 2 poł. XIX w., ul. Wadowicka 2
95	dom, mur.-tynk., 2 poł. XIX w., ul. Wadowicka 4
96	dom, mur.-tynk., ok. 1920, ul. Wadowicka 8
97	dom, mur.-tynk., ok. 1920/30, ul. Wadowicka 10
98	dom, drewn. ok. 1920r, ul. Wadowicka 12
99	dom, drewn., XIX/XX w., ul. Wadowicka 14
100	dom, drewn., dat. 15 VII 1885 R.P., ul. Wadowicka 15
101	dom, mur.-tynk., ok. 1920r., ul. Wadowicka 19
102	willa mur., tynk., ok. 1920r., ul. Wadowicka 20
103	dom, drewn., ok. 1920r., ul. Wadowicka 26
104	dom, mur.-tynk., boniowany, p. XX w., ul. Wadowicka 30
105	dom, mur.-tynk., ok. 1939 r., ul. Wadowicka 33
106	dom, mur.-tynk., p. XX w., ul. Wadowicka 42
107	dom, drewn., 1927, ul. Wadowicka 58
108	dom, mur.-tynk., 1935, ul. Wadowicka 63
109	Dom, mur., cegła, ok. 1950 r., ul. Wadowicka

Graboszyce:

Lp.	Obiekt
1	dom mur. (klub roln.), 1 poł. XX w.
2 - 4	3 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 5
5	dom drewn. mur., nr 12

6	dom mur. 1 poł. XX w., nr 15
7	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 24
8	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 25
9	dom mur. 1 poł. XX w., nr 34
10 - 12	3 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 36, 43, 48
13	dom mur. 1 poł. XX w., nr 71
14	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 89
15	dom mur. poł. XX w., nr 91
16 - 18	dom mur. 1 poł. XX w., nr 94, 98, 103
19	dom mur.-tynk., XX w., nr 23
22	spichlerz dworski, mur. 1 poł. XIX w.
23	oficyna dworska, 1 poł. XIX w.
24	pomieszczenia gospodarcze, mur., 1 poł. XIX w.
25	park dworski

Grodzisko:

Lp.	Obiekt
1	dom drewn., 1 poł. XX w.,
2	stodoła drewn. 2 poł. XIX w.
3	dom drewn. 2 poł. XIX w., nr 3
4	dom mur. 1 poł. XX w., nr 4
5	dom drewn. 2 poł. XIX w., nr 5
6	dom mur. 1 poł. XX w., nr 7
7	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 8
8 - 9	2 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 20 i 21
10	dom mur. 1 poł. XX w., nr 22
11	stodoła drewn. 1 poł. XX w., nr 23
12	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 28
13	dom mur. 1 poł. XX w., nr 33
14-16	3 domy drewn. XIX/XX w., nr 43, 50 i 53
17	dom. mur.-tynk., pocz. XX w. Nr 53
18	dom mur. 1 poł. XX w., nr 54
19	stodoła drewn. ok. 1930r.

Laskowa:

Lp.	Obiekt
1	zabudowania dworskie, mur. pocz. XX w..
2 -3	2 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 2 i 10
4	dom mur. 1 poł. XIX w., nr 11
5-6	2 domy drewn. 2 poł. XIX i pocz. XX w., nr 13 i 20
7	dom - dawny młyn wodny mur. 2 poł. XIX w., nr 27
8-9	2 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 30 i 41
10	dom mur. 1 poł. XX w., nr 51
11-14	4 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 62, 63, 68 i 101
15	budynek gospodarczy mur.-tynk., pocz. XX w.
16	stodoła przy nr 13, drewn., pocz. XX w.

Palczowice:

Lp.	Obiekt
1	dom przy folwarku mur., 2 poł. XIX w., nr 2
2	figura św. Jana Nepomucena, 2 poł. XIX w.
3	szkoła gminna, mur. 1 poł. XX w.
4 – 6	3 domy mur. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 4, 6, 12
7 – 8	2 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 14 i 15
9 - 12	4 domy mur. 1 poł. XX w., nr 21, 23, 24 i 25
13	dom drewn. 2 poł. XIX w., nr 31
14	dom mur. 1 poł. XX w., nr 33
15	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 22
16 - 19	4 domy mur. 1 poł. XX w., nr 42, 54, 56 i 62
20	czworak mur. 1 poł. XIX w., nr 65
21	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 69
22	dom mur. 1 poł. XX w., nr 70
23	dom drewn., ok. 1930r.
24	Stodoła drewn.-wiklinowa, pocz. XX w.

Podolsze:

Lp.	Obiekt
1	figura św. Jana Nepomucena, 1 poł. XX w.
2	stodoła drewn. 2 poł. XIX w.
3 – 8	6 domów drewn.. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 3, 4, 12, 26, 35, 58
9 – 10	2 domy mur. 1 poł. XX w., nr 75 i 80
11 – 12	2 domy drewn.. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 83 i 84
13	dom mur. 1 poł. XX w., nr 86
14	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 89
15	dom mur. 1 poł. XX w., nr 96
16 - 17	2 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 102 i 104
18	dom mur. 1 poł. XX w., nr 104
19	dom drewn. 2 poł. XIX w., nr 124
20	dom mur. 1 poł. XX w., nr 133
21 – 28	8 domów drewn. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 134, 137, 141, 150, 161 – 5
29	dom mur. 1 poł. XX w., nr 168
30 – 33	4 domy drewn. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 171, 172, 178 i 182
34	dom mur. 1 poł. XX w., nr 184
35 – 36	2 domy drewn. 1 poł. XX w., nr 194, i 195
37	dom mur. 1 poł. XX w., nr 198
38	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 240
39	Dom /d. Szkoła drewn., dat, 1887r., nr 101
40	Stodoła drewn. pocz. XX w., przy domu nr 182

Rudze:

Lp.	Obiekt
1	kapliczka 1 poł. XX w.
2	krzyż przydrożny 2 poł. XIX w.
3	dawna szkoła, mur. 1 poł. XX w.
4 – 7	4 domy mur. 2 poł. XIX w., nr 7, 8, 9 i 10
8	młyn wodny mur. 1 poł. XX w., nr 20

9	dom drewn. . 1 poł. XX w., nr 41
10	dom drewn. 2 poł. XIX w., nr 45
12	park dworski

Smolice:

Lp.	Obiekt
1	kapliczka mur. XIX w.
2 - 3	2 domy mur. 1 poł. XX w.,
4	szkoła, mur. pocz. XX w.
5 – 6	2 domy drewn. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 9 i 11
7 – 10	4 domy mur. 1 poł. XX w., nr 19, 25, 37 i 43
11	stodoła mur. 1 poł. XX w., nr 53
12 - 18	7 domów drewn. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 62, 67, 68, 71, 72, 76, 83
19	stodoła p. domu nr 9, drewn. 1892 r.
20	stodoła p. domu nr 72, drewn. 2 poł. XIX w.
21	dom mur. 1 poł. XX w., nr 30
22 -24	3 domy drewn. 2 poł. XIX i 1 poł. XX w., nr 35, 42 i 59
25	dom mur. 1 poł. XIX w., nr 73
266	stodoła przy nr. 35, drewn. pocz. XX w.

Trzebieńczyce:

Lp.	Obiekt
1	willa mur. 1 poł. XX w.
2	dom drewn. 1 poł. XX w., nr 2
3 – 7	5 domów drewn. 2 poł. XIX w. i 1 poł. XX w., nr 5, 19, 22, 25 i 27
8	stodoła p. domu 25

Wykaz stanowisk archeologicznych:

Graboszyce:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
1	105 – 52	6	znalezisko luźne - okres wpływów rzymskich
2	105 – 52	7	dwór obronny XVI-XVII w.
3	105 – 52	8	średniowiecze

Grodzisko:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
4	104 – 52	24	ślady epoki kamienia grodzisko-halsztat grodzisko - wczesne średniowiecze
5	104 – 52	25	ślad osadnictwa.- epoka kamienia
6	104 – 52	26	osada otwarta - wczesne średniowiecze

Laskowa:

Lp	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
7	104 – 52	32	śląd osadnictwa- późne średniowiecze, nowożytność
8	104 – 52	33	śląd osadnictwa - neolit śląd osadnictwa - późne średniowiecze, nowożytność
9	104 – 52	34	śląd osadnictwa - wczesne średniowiecze
10	104 – 52	35	śląd osadnictwa - średniowiecze (stanowisko poza opracowaniem, na terenie innej gminy)
11	104 – 52	37	śląd osadnictwa - epoka kamienia
12	104 – 52	38	śląd osadnictwa - epoka kamienia

Łowiczki:

Lp	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
13	104 – 51	10	śląd osadnictwa - epoka kamienia
14	104 – 51	11	śląd osadnictwa - epoka kamienia

Palczowice:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
15	103 – 52	3	śląd osadnictwa - średniowiecze.
16	103 – 52	4	śląd osadnictwa - neolit, wczesna epoka brązu
17	103 – 52	5	śląd osadnictwa - epoka kamienia. śląd osadnictwa - prehistoria.
18	103 – 52	6	śląd osadnictwa - epoka kamienia
19	103 – 52	7	śląd osadnictwa - epoka kamienia
20	103 – 52	8	śląd osadnictwa - neolit. śląd osadnictwa - prehistoria
21	103 – 52	9	śląd osadnictwa - okres nowożytny
22	103 – 52	10	śląd osadnictwa - epoka kamienia
23	103 – 52	11	śląd osadnictwa - epoka kamienia

Podolsze:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
24	103 – 51	17	znalezisko luźne - epoka kamienia
25	103 – 51	18	śląd osadnictwa - średniowiecze
26	103 – 51	19	śląd osadnictwa - pradzieje
27	103 – 51	16	śląd osadnictwa - epoka kamienia

Rudze:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
28	104 – 51	8	średniowiecze
29	104 – 51	9	śląd osadnictwa - średniowiecze.

Smolice:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
30	103 – 52	1	znalezisko luźne, (brak lokalizacji) - III/IV okres epoki brązu znalezisko luźne - średniowiecze
31	103 – 52	2	śląd osadnictwa - epoka kamienia

Trzebieńczyce:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
32	104 – 52	29	późne średniowiecze, osada otwarta - nowożytność
33	104 – 52	30	późne średniowiecze, osada otwarta - nowożytność
34	104 – 52	31	śląd osadnictwa - późne średniowiecze osada otwarta - nowożytność

Zator:

Lp.	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Przedmiot ochrony
35	104 – 51	1	znalezisko luźne
36	104 – 51	3	zamek średniowieczny
37	104 – 51	4	miasto średniowieczne
38	104 – 51	5	śląd osadnictwa - epoka kamienia
39	104 – 51	6	śląd osadnictwa - średniowiecze.
40	104 – 51	7	śląd osadnictwa - epoka kamienia
41	103 – 51	14	śląd osadnictwa - pradzieje śląd osadnictwa - wczesne średniowiecze osada - średniowiecze
42	103 – 51	15	śląd osadnictwa - wczesne średniowiecze osada - późne średniowiecze
43	103 – 52	12	śląd osadnictwa - epoka kamienia
44	103 – 51	13	późne średniowiecze

Aneks nr 2
do tekstu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Zator

Spis działek wchodzących w skład terenów zamkniętych - kolejowych na obszarze miasta i gminy Zator, wymienionych w wykazie stanowiącym załącznik do decyzji Nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia działki
405	Graboszyce	591/6	0,0629
406	Graboszyce	748/1	0,4117
407	Graboszyce	748/2	0,4906
408	Graboszyce	748/3	0,2547
409	Graboszyce	748/4	0,2747
410	Graboszyce	749	0,0204
411	Graboszyce	750	0,0801
412	Graboszyce	751	0,0334
413	Graboszyce	752	0,1320
414	Grodzisko	118/1	0,0567
415	Grodzisko	283	0,0107
416	Grodzisko	285	0,0140
417	Grodzisko	291	0,2869
418	Grodzisko	313	1,7928
419	Laskowa	576/1	0,0965
420	Laskowa	576/4	0,0854
421	Laskowa	576/5	0,0200
422	Laskowa	577	0,7859
423	Laskowa	578/1	0,0356
424	Laskowa	578/2	0,0028
425	Laskowa	579	0,0019
426	Laskowa	580	0,0315
427	Laskowa	581	0,0186
428	Laskowa	582/1	0,1442
429	Laskowa	582/2	0,0148
430	Palczowice	250/2	0,0150
431	Palczowice	281/1	0,3749
432	Palczowice	351	3,0517
433	Palczowice	356	0,0432
434	Palczowice	358/7	0,4381
435	Palczowice	359	0,0513
436	Trzebieńczyce	261	0,7337
437	Trzebieńczyce	262	0,2355
438	Trzebieńczyce	263	0,1486
439	Trzebieńczyce	264	1,5522
440	Trzebieńczyce	265	0,0965
441	Trzebieńczyce	266	0,1224
442	Zator obr. 1	75	4,0123
443	Zator obr. 2	59	3,3272
444	Zator obr. 2	60	3,1438

445	Zator obr. 3	124	0,9753
446	Zator obr. 3	22	2,7590
447	Zator obr. 3	23	0,3040
448	Zator obr. 5	34	0,0600
449	Zator obr. 5	41	0,4320