

**UCHWAŁA NR .../.../2022
RADY GMINY WADOWICE GÓRNE
z dnia 2022**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wadowice Dolne „CENTRUM II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice Górne, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/97/2000 Rady Gminy w Wadowicach Górnych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zm.

**Rada Gminy Wadowice Górne
uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wadowice Dolne „CENTRUM II”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren położony wzdłuż drogi powiatowej nr 1159R w miejscowości Wadowice Dolne, w granicach oznaczonych na załączniku do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
 - 3) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN;
 - 2) **1.KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 3) **1.KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - 4) **1.KDw** – teren drogi wewnętrznej.
2. W granicach planu wyznacza się tereny o różnych zasadach zagospodarowania w ramach podstawowego przeznaczenia terenów MN i KDw oznaczone na rysunku planu symbolami <WS> przeznaczają się pod rów melioracyjny.

§3

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się:
 - 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) lokalizację kondygnacji podziemnej budynku;
 - 4) lokalizację oczek wodnych i przydomowych basenów o powierzchni nie przekraczającej 50m²;
 - 5) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach do 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
 - 6) lokalizację ścieżek rowerowych na terenach KD-L i KD-D.
2. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;

§4

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

ROZDZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§6

1. Teren oznaczone symbolami **1.MN** o powierzchni 0,61 ha, **2.MN** o powierzchni 0,62 ha, **3.MN** o powierzchni 3,56 ha, **4.MN** o powierzchni 1,46 ha oraz **5.MN** o powierzchni 0,46 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w:
 - 1) budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) pozostałych budynkach: o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji danego budynku.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania odległości 20 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.KD-L i 1.KDw z wyłączeniem działki nr ew. 428/2;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6 powierzchni działki budowlanej;

- 6) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) na terenie 1.MN prostopadle, równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-D z możliwością odchylenia do 5^0 , minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,15 ha, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24 m,
 - b) na terenie 2.MN prostopadle, równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-D lub 1.KDw z możliwością odchylenia do 2^0 , minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 ha, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24 m,
 - c) na terenie 3.MN prostopadle, równolegle do istniejących granic ewidencyjnych działek z możliwością odchylenia do 2^0 oraz równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-L z możliwością odchylenia do 2^0 , powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,07 ha, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 19 m,
 - d) na terenie 4.MN prostopadle, równolegle do istniejących granic ewidencyjnych działek z możliwością odchylenia do 2^0 , powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,1ha, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24 m,
 - e) na terenie 5.MN prostopadle, równolegle do istniejących granic ewidencyjnych działek z możliwością odchylenia do 2^0 , powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,1ha, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24 m,
 - f) na terenie 5.MN dopuszcza się wydzielenie dojścia i dojazdu do działki budowlanej, która nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi 1.KD-L, szerokość dojścia i dojazdu nie mniejsza niż 4,5 m.
4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
 - 1) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 14 m;
 - 2) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 dla dachów dwuspadowych oraz nie mniejszym niż 20^0 i nie większym niż 45^0 dla dachów wielospadowych;
 - 3) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, szarym lub czarnym.
5. Cechy zabudowy budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat:
 - 1) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 12 m;
 - 2) dach nad bryłą główną budynku o schemacie pulpitem, dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20^0 i nie większym niż 45^0 ;
 - 3) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna, lub materiał dachówko - podobny, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, szarym lub czarnym.
6. Miejsca postojowe:
 - 1) dla funkcji mieszkalnej w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż jedno stanowisko postojowe niezależnie od miejsca w garażu;
 - 2) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.

7. Dostępność komunikacyjna:
- 1) terenu 1.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KD-L, 1.KD-D;
 - 2) terenu 2.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KD-L, 1.KD-D lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDw do drogi publicznej 1.KD-L;
 - 3) terenu 3.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KD-L lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDw do drogi publicznej 1.KD-L,
 - 4) terenu 4.MN pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDw do drogi publicznej 1.KD-L,
 - 5) terenu 5.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KD-L lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt. 6 lit. f.

§7

1. Teren oznaczony symbolem **1.KD-L** o pow. około 0,86 ha przeznaczają się pod **drogę publiczną klasy lokalnej**.
2. Szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

§8

1. Teren oznaczony symbolem **1.KD-D** o pow. około 0,12 ha przeznaczają się pod **drogę publiczną klasy dojazdowej**.
2. Szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

§9

1. Teren oznaczony symbolem **1.KDw** o pow. około 0,34 ha, przeznaczają się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Szerokość dróg wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu.

§10

1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę sieci energetycznych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
 - 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejących sieci wodociągowych poprzez ich rozbudowę lub budowę nowych sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,
 - b) z ujęcia własnego zlokalizowanego na terenie objętym planem lub poza jego granicami;
 - 3) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę, budowę sieci gazowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
 - 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
 - 5) odprowadzenie ścieków bytowych, przemysłowych, komunalnych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
 - 6) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych:
 - a) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób niepowodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i

- gruntów, niepowodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
- b) z powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
- poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu,
 - poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do: zbiorników retencyjnych, wód i gruntów;
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§11

1. Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:
- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§12

Ustala się stawkę procentową 5% służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§13

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Wadowice Górne.

§14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy Wadowice Górne*