(1)

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenów budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego
i mieszkalno zagrodowego

wieś : WADOWICE DOLNE

1.2. TEKST PLANU

Niniejszy plan został uchwalony
Uchwałą Nr ..04-03-97.. Rady Gminy
w Wadowicach dnia ..XXV/130/97.....
Dz. Urz. Woj. Tarn. Nr 5 poz 33 z 1997

1.2.1. Informacje wprowadzające :

1. Autor opracowania :

inż.arch.Kazimierz Fuchała
zam. w Tarnowie,ul.Starodąbrowska 11 m. 13
uprawniony do projektowania w planowaniu
przestrzennym /nr ewid. 862/89 /

2. Podstawa opracowania :

-Uchwała Nr ..... Rady Gminy
w Wadowicach z dnia .....
o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy
Wadowice,

-Umowa z dnia 4 września 1996r. w sprawie opracowania
miejscowych planów zagospodarowania terenów budow-
nictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i mieszkalno-
-zagrodowego we wsiach:Wadowice Górne,Wadowice
Dolne,Piątkowiec,

-Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu
przestrzennym /Dz.U. Nr 89 zdnia 25 sierpnia 1994r.
poz.415/,

-Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia
30 grudnia 1994r. w sprawie dokumentów stosowanych
w pracach planistycznych MP z dnia 30 stycznia 1995r.
Nr 5,poz.40/,

-Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska,Zasobów
Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995r. w
sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać
prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego na środowisko przy-
rodnicze /Dz.U. z dnia 23 marca 1995r. Nr 29,poz.150/.

-Ramowy program opracowania z września 1996r. usta-
lający zakres problematyki i terminy realizacji
miejscowych planów zagospodarow. przestrzennego,

3. Materiały do projektowania :

- Podkład mapowy sytuacyjno-wysokościowy w skali 1.2 000,
- Plan Zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice G. /rys. planu, tekst planu/ uchwalony Uchwałą Nr XXXII/ 182/94 Rady Gminy w Wadowicach Górnych z dnia 25 lutego 1994r.
- Wykaz decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu sporządzony przez Urząd Gminy,
- Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzony przez Urząd Gminy,
- Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony przez Urząd Gminy,

4. Przedmiot i zakres opracowania :

Przedmiotem opracowania jest kompleks terenów przeznaczonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice Górne pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i mieszkalno-zagrodowe o powierzchni około 9,00 ha,
Tereny opracowania oznaczono w planie symbolami : B 4 MN, B 5 UKs, B 6 UHKI ,

5. Cel opracowania :

Celem opracowania niniejszego planu jest dyslokacja poszczególnych rodzajów budownictwa mieszkaniowego, i przede wszystkim uszczegółowienie i określenie warunków realizacji w zakresie :

-Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,

-Linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami,

-zasad ,warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów,

-zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,

-potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

6. Ustalenia realizacyjne obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy :

a/ Dla terenów objętych planem :

B4 MN -"Teren zabudowy mieszkaniowej nierolniczej z dopuszczeniem mieszkalno-zagrodowej.Usytuowany w centrum wsi pomiędzy drogami 1.10 KDW i 1.3 KDW. Preferuje się w nim zabudowę dla nierolników. Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej jedynie dla właścicieli działek,w sposób nie kolidujący z budownictwem nierolniczym.Teren wymaga opracowania planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego,który winien zawierać ustalenia dotyczące m.in. :

-układu komunikacyjnego z powiązaniem do komunikacji ogólnej,

-podziału na działki,

-usbrojenia w sieć wod.-kan.- en.elektryczną.

Zaopatrzenie docelowe w wodę z sieci wodociągowiejskiego,na okres przejściowy z indywidualrych studni. Odprowadzenie ścieków za pomocą sieci kanalizacyjnej winno nastąpić do proj. oczyszczalni o symblu B 2 HO, usytuowanej nad p.Zgórskim.
Ustala się normatyw zabudowy mieszkaniowej nie 7-9 a. dla obiektów wolnostojących mieszkaniowych nierolników,natomiast w obszarze budownictwa jednorodzinnego poniżej 7 a nie mniej jednak niż 6a,

B 5 UKs-" Kościół parafialny p.w.Św.Franciszka z Asyżu, neoberokowy, wzniesiony w 1911 r.Obiekt wpisany decyzją z 1987 r. do rejestru zabytków województwa tarnowskiego.Obowiązuje wobec niego ścisła ochrona konserwatorska,strefa ochronna otoczenia i widokowa Z pozostałych obiektów ochronie konserwatorskiej podlega:plebania z 1911 r.,dzwonnica przy kościele, obora i spichlerz wzniesione na początku XX wieku,

B 6 UHU -"Teren lokalizacji usług obsługi ludności. Dom kultury w trakcie realizacji,sklep spożywczo-przemysłowy "

B 8 MN -"Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nierolników. Zainwestowany wzdłuż drogi 1.3.KDW. Dalsze inwestowanie tego terenu wymaga opracowania planu zagospodarowania szczegółowego jak w symbolu B 4 MN."

b/ Dla terenów sąsiednich :

B 3 MRj-"Teren zabudowy mieszkalno - zagrodowej i jednorodzinnej - zainwestowany ".

B 7 MRj -"Teren zabudowy mieszkalno zagrodowej i jdnorodzinnej. Wolny od zabudowy /1 działka zainwestowana. Ustalenia jak dla symbolu B 1 MRj.

B 9 MRj-"Teren zabudowy mieszkalno- zagrodowej i jednorodzinnej. Częściowo zainwestowany w jego obrębie należy uwzględnić rezerwę terenu pod projektowaną stację trafo. Ustalenia jak dla symbolu B 1 MRj. Budynek nr 68 na dz. 432 podlega ochronie konserwatorskiej.
Wszelkie prace remontowe bądź budowlane planowane w obrębie działki lokalizacyjnej wym. obiektu wymagają uzgodnienia z WKZ.

~~Wykaz terenów sąsiednich~~

7. Opis terenu :

Tereny realizacji budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno - zagrodowego wyznaczone zostały w planie zagospodarowania przestrzennego gminy i są oznaczone symbolami B 4 MN, B 8 MN. W obręb opracowania włączono także tereny usług :B 5 UKs i B 6 UMK.
Powierzchnia tych terenów wynosi łącznie ok. 16,9 ha.
Obszar o niewielkim zróżnicowaniu - spadki północ-południe nie przekraczają 1 %.
Przydatność terenu pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową dobra, nie wymaga stosowania zabiegów technicznych dla ich uzdatnienia.
Teren osiedla w większości nie zabudowany, użytkowany rolniczo. Na obszarze istnieje kilkanaście siedlisk zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej w różnym stanie technicznym.

Tereny uzbrojone jedynie w sieć energii elektrycznej. Zaopatrzenie w wodę w stanie istniejącym w oparciu o indywidualne studnie kopane.
Na terenie gminy brak jest zbiorczych urządzeń odprowadzenia ścieków ścieków.Istniejące siedliska posiadają indywidualne rozwiązania lokalne /osadniki/.
W obrębie terenów osiedla występują obiekty usługowe: Kościół parafialny z zabudową gospodarczą, w większości podlegające ochronie konserwatorskiej oraz dom kultury i sklep społywczo-przemysłowy.

8. Opis i uzasadnienie przyjętych rozwiązań :

Rozwiązania funkcjonalno przestrzenne nawiązują do istniejącego układu komunikacji drogowej /KDW/ oraz do stanu istniejącego zainwestowania.
Szczególnie istotnym elementem w koncepcji układu zabudowy i podziału terenu był istniejący układ własności pól uprawnych,do którego w maksymalny sposób nawiązano propozycje kształtowania działek budowlanych.Ułatwi to wraz z proponowanym układem komunikacji osiedla,etapowanie realizacji osiedla.
Układ komunikacji obsługującej osiedle nawiązuje do istniejących traktów komunikacji drogowej z minimalną ilością wlotów do tras przelotowych.
Sieć ulic osiedla to ulice wewnętrzne dojazdowe oraz indywidualne dojazdy do działek /o szerok. 4,0 m/ zaproponowane dla zmniejszenia powierzchni terenu na potrzeby komunikacyjne w formie pasm ulicznych.
Koncepcję obsługi komunikacyjnej osiedla cechuje duża oszczędność terenu,zapewnia maksimum spokoju i stwarza warunki integrowania zespołów zabudowy mieszkaniowej.
Istniejące usługi /kościół parafialny ,dom kultury,sklep społywczom przemysłowy / oraz ich sposób usytuowania będzie korzystnie wpływać na rzecz integracji osiedla.Kanąsiadującym terenu z usługami zaproponowano miejsce parkowania samochodów i furmanek , które wkomponowano w zieleń nie będą kolizyjne w stosunku do projektowanej zabudowy.

W koncepcji zabudowy przyjęto zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego gminy zasadę budwy budynków parterowych wolnostojących z podpiwniczeniem i poddaszem użytkowym głównie na cele mieszkaniowe.
Dla zapewnienia ładu przestrzennego w kompleksie osiedla przyjęto zasadę zakazu budowy wolnostojących budynków gospodarczych. Funkcje te winny być realizowane w części piwnicznej budynków mieszkalnych oraz jako wypełnienie przestrzeni pomiędzy sąsiednimi budynkami mieszkalnymi /bliźniacze/. Zespoły zbliźniaczonej zabudowy zapewnią znacznie lepszy i efektywniejszy wizualnie wygląd architektoniczny osiedla.
Wskazane miejsca lokalizacji zabudowy gospodarczej umożliwią budowę zarówno komórek, jak również garaży, a nawet powierzchni usługowej.
Proponycja zespalania obiektów mieszkalnych i gospodarczych daje możliwość oszczędnego wykorzystania działki, a także pozwoli na organizowanie wspólnych dojazdów i miejsc składowania pojemników na odpady oraz na budowę wspólnych bądź zespolonych osadników na ścieki.

9. Program osiedla :

W granicach osiedla przewiduje się :

- Budynki mieszkalne jednorodzinn /nowe/	85	szt.
-Istniejące siedliska mieszk. jednor. i zagrod.	16	szt.
-Średnia powierzchnia działki jednorodz.	900	m2
-Powierzchnia terenów zabud. jednorodzinnej	5,10	ha
" " " zagrod./istniej./	5,00	ha
" " komunikacji drogowej	3,50	ha
" " " osiedlowej	2,10	ha
" usług	2,10	ha
" parkingu i zieleni	1,00	ha
	18,80	ha

10. U S T A L E N I A O G Ó L N E

Zasady uzbrojenia terenu

a/ Kanalizacja :

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wchodzą w obręb obszaru, dla którego planowana jest budowa zbiorczej kanalizacji i wspólnej oczyszczalni ścieków / n.rzeką Kred/.
W I-szym etapie budowy systemu kanalizacji w tym rejonie będą realizowane lokalne kontenerowe oczyszczalnie ścieków. Stanowi to zabezpieczenie uporządkowania gospodarki ściekowej na okres przejściowy.
Dla terenu objętego planem przewiduje się budowę kontenerowej oczyszczalni ścieków na terenie wyznaczonym w pobliżu osiedla na działce oznaczonej w planie gminy symbolem E 2 KO.
I-szy etap tej oczyszczalni winien być uruchomiony nie później niż po zabudowie do 50% docelowego zainwestowania.
Do tego czasu, w początkowym okresie użytkowania osiedla dopuszcza się funkcjonowanie lokalnych /na indywidualnych działkach/ szczelnych osadników z możliwością wywozu ścieków do wyznaczonej przez Urząd Gminy zlewni.

b/ Zaopatrzenie w wodę :

Obecnie nie istnieją zorganizowane systemy zaopatrzenia gminy w wodę.
Realizacja osiedla wymaga etapowego uruchomienia zaopatrzenia w wodę w sposób zorganizowany/poprzez wodociągi lokalne/ nie później niż po zabudowie do 50 % docelowego zainwestowania terenu osiedla.
Do tego czasu w początkowym okresie użytkowania osiedla zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z indywidualnych studni na działkach inwestorów.

c/ Zaopatrzenie w energię elektryczną :

Teren zelektryfikowany.
Równolegle z rozwojem osiedla następować będzie rozwinięcie sieci z istniejącej stacji transformatorowej.
Docelowo przewiduje się realizację dodatkowej stacji trafo na terenie w pobliżu osiedla oznaczonym w planie gminy symbolem E 9 MNj.

d/ Gazyfikacja :

Zaopatrzenia osiedla w gaz następować będzie stopniowo w miarę postępu gazyfikacji terenów gminy.

11. U S T A L E N I A R E A L I Z A C Y J N E

S Z C Z E G Ó Ł O W E

Symbol terenu	Tekst ustaleń
MN	- Tereny budownictwa jednorodzinnego. - Tereny istniejących siedlisk /zagród/ do adaptacji bądź do przekształcenia w zabudowę jdnorodzinną, - Budownictwo parterowe z dachami dwu i wielospadowymi w celu wykorzystani przestrzeni poddasza na cele mieszkaniowe, - Poziom parteru nie powinien przekraczać 1,50m w stosunku do poziomu przyległego terenu, - Architektura zabudowy powinna nawiązywać do cech architektury regionalnej, - Zabudowa gospodarcza winna być realizowana w sposób zblokowany z budynkami miezkalnymi /zbliźniaczone/, - Dopuszcza się realizację usług i innych miejsc pracy jako rozwinięcie budynków mieszkalnych,również przez wykorzystanie powierzchni przewidzianej pod zabudowę gospodarczą. Uciążliwość tych funkcji nie może wykraczać poza granice działki, na której jest realizowana, - Linie zabudowy podano na rysunku planu,nie bliżej niż 10,0 m od krawężnika jezdni ulicy osiedlowej i 15,0 m od drogi wojewódzkiej, - Projektowane linie rozgraniczające działki stanowią propozycje i mogą być częściowo zmieniane w operacie geodezyjnym, - Granice /linie rozgraniczające/ ciągów komunikacyjnych są stałe i nie mogą być zmieniane,

Symbol terenu	Tekst ustaleń
MRj	- Tereny budownictwa jednorodzinnego i mieszkalno zagrodowego, - Występujące siedliska istniejących zagród mogą być adaptowane bądź poszerzane stosownie do potrzeb rolnika o powierzchnię bezpośrednio przyległą do zagrody. W każdym przyparku należy uwzględnić uciążliwość zagrody w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, - Działki przeznaczone w planie pod zabudowę jednorodzinną mągą być przeznaczane na rozwój istniejącej zagrody, bądź na utworzenie nowego siedliska rolniczego w ilości niezbędnej do jego funkcjonowania z zachowaniem bezkolizyjności do zabudowy jednorodzinnej, - Budownictwo parterowe z dachami dwu i wielospadowymi w celu wykorzystania na cele mieszkalne, - Poziom parteru nie powinien przekraczać 1,50 m w stosunku do poziomu terenu przyległego, - Architektura zbudowy winna nawiązywać do cech architektury regionalnej, - Zabudowa gospodarcza w części jednorodzinnej winna być realizowana w sposób zblokowany z budynkami mieszkalnymi /zbliźniaczenie/, - Dopuszcza się realizację usług i innych miejsc pracy jako rozwinięcie budynków mieszkalnych, jak również przez wykorzystanie powierzchni przeznaczonej pod zabudowę gospodarczą. Uciążliwość tych funkcji nie może wykraczać poza granice działki, na której jest realizowana, - Linie zabudowy podano na rysunku planu, nie bliżej niż 10,0 m od krawężnika jezdni ulicy osiedlowej i 15,0 m od jezdni drogi wojewódzkiej.

Symbol terenu	Tekst ustaleń
MNj	- Projektowane linie rozgraniczające działki stanowią propozycje i mogą być częściowo zmieniane w operacie geodezyjnym, - Granice /linie rozgraniczające/ ciągów komunikacyjnych są stałe i nie mogą być zmieniane,
UK	- Kościół parafialny,plebania i obiekty gospodarcze. Adaptacja stała.Kościół parafialny p.w.Św.Franciszka z Asyżu,neobarokowy,wzniesiony w 1911 r.Obiekt wpisany decyzją z 1987 r. do rejestru zabytków województwa tarnowskiego.Obowiązuje wobec niego ścisła ochrona konserwatorska,strefa ochronna otoczenia i widokowa.Z pozostałych obiektów ochronie konserwatorskiej podlega: plebania z 1911r.,dzwonnica przy kościele,obora i spichlerz wzniesione na początku XX wieku,
UH	- Usługi podstawowe handlu.Istniejący sklep może być przebudowany bądź rozbudowany.
UKI	- Istniejący obiekt kultury w trakcie budowy,
KS	- Teren parkowania samochodów i innych pojazdów, Rozmieszczenie poszczególnych sektorów parkowania wymaga opracowania planu realizacyjnego,
ZL	- Tereny zieleni przeznaczone na strefę izolacyjną od parkingu oraz na przejścia piesze i dojazd do zaplecza gospodarczego parafii.
KWD	- Ulice osiedlowe wewnętrzne, - Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, - Jezdnia dwukierunkowa 2 x 3,0 = 6,00 m, - Chodniki dwustronne o szerokości po 2,0 m, - Linia zabudowy 10,0 m od krawędzi jezdni,
KD	- Tereny przewidziane na dojazdy indywidualne do działek. Szerokość 4,0 m.Wloty na dojazdy i do działek poszerzone dla uzyskania korzystnych wjazdów do działek.