Symbol terenu	Tekst ustaleń
ZN	- Teren zieleni istniejącej -adaptacja na potrzeby zieleni osiedlowej.
ZL	- Teren przeznaczony na realizację zieleni izilacyjnej w strefie uciążliwości kontenerowej oczyszczalni ścieków.
NO	- Teren lokalizacj kontenerowej oczyszczalni ścieków ze strefą 50,0 m od zabudowy mieszkaniowej.
EE	- Rezerwa terenu dla lokalizacji osiedlowej stacji trafo. Dojazd do obiektu od ulicy osiedlowej.
KWD	- Ulice osiedlowe wewnętrzne. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Jezdnie dwukierunkowe 2 x 3,0 m = 6,00 m. Chodniki dwustronne o szerokośco po 2,0 m. Linie zabudowy 10,0 m od krawężnika jezdni.
KD	- Tereny przewidziane na dojazdy indywidualne do działek, Szerokość 4,0 m. - Wloty na dojazd i do działek poszerzone dla uzyskania dogodnych wjazdów na działki.

MRj	- Działki przeznaczone w planie pod zabudowę jednorodzinną mogą być przeznaczone 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 funkcję mieszkalną. - Poziom parteru nie powinien przekraczać 1,50 m w stosunku do poziomu przyległego terenu. - Architektura zabudowy winna nawiązywać do cech architektury regionalnej. - Zabudowa gospodarcza w części jednorodzinnej winna być realizowana w sposób zblokowany z budynkami mieszkalnymi /zbliźniaczone/. - Dopuszcza się realizację usług i innych miejsc pracy jako rozwinięcie budynków mieszkalnych, jak również przez wykorzystanie powierzchni pod zabudowę gospodarczą.Uciążliwość tych funkcji nie może wykraczać poza granice działki, na której będzie 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. - Projektowane linie rozgraniczające działek stanowią propozycje i mogą być częściowo zmieniane w operacie geodezyjnym. - Granice -linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych są stałe i nie mogą być zmieniane.
UH	- Istniejąca zlewnia mleka - adaptacja stała bądź przeznaczenie na usługi lub inne miejsca pracy bez pogarszania istniejącego stanu środowiska.
RUP	- Istniejąca baza SKR.Adaptacja stała obiektu bądź przeznaczenie na inne cele związane z rolnictwem z zachowaniem bezkolizyjności w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.

11. U S T A Ł 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 siedlisk istniejących zagród do adaptacji bądź do przekształcenia w zabudowę jednorodzinną. - Budownictwo parterowe z dachami dwu i wielospadowe w celu wykorzystania na funkcję mieszkalną. - Poziom parteru nie powinien przekraczać 1,50 m w stosunku do poziomu przyległego terenu. - Architektura zabudowy winna nawiązywać do cech budownictwa regionalnego. - Zabudowa gospodarcza winna być lokalizowana w sposób zblokowany z budynkami mieszkalnymi /zbliźniaczenie. - Dopuszcza się realizację usług i innych miejsc pracy jako rozwinięcie budynków mieszkalnych,a również przez wykorzystanie powierzchni 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 od drogi wojewódzkiej. - Projektowane linie rozgraniczające działek stanowią propozycje i mogą być częściowo zmieniane w operacie geodezyjnym . - Granice /linie rozgraniczające/ ciągów komunikacyjnych są stałe i nie mogą być zmieniane.
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 przypadku należy uwzględnić uciążliwość zagrody w stosunku do zabudowy jednorodzinnej.

Docelowo wyznaczono działkę na dodatkową lokalizację stacji trafo w obrębie osiedla /oznacz.symbolem EE/.

d/ Gazyfikacja :

Zaopatrzenie osiedla w gaz nastąpować będzie stopniowo w miarę postępu gazyfikacji gminy.

10. U S T A L E N I A O G Ó L N E

Zasady uzbrojenia terenu

a/Kanalizacja i

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przes - trzennego wchodzą w obręb obszaru, dla którego planowana jest budowa zbiorczej kanalizacji i wspólnej oczyszczalni ścieków /n.rzeką Bred/.
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 na terenie wyznaczonym w pobliżu osiedla na działce oznaczonej w planie gminy symbolem A 16 NO.
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 i

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

c/Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Teren zelektryfikowany.
Równolegle z rozwojem osiedla nastąpowa będzie rozwinięcie sieci z istniejącej stacji transformatorowej.

Istniejące usługi / zlewnia mleka, baza SKR/ mają charakter ogólno gminny a sposób ich zagospodarowania i użytkowania przy zachowania ustalonej strefy sanitarnej nie Będzie kolizyjny w stosunku do projektowanego osiedla.
W koncepcji zabudowy przyjęto zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego gminy zasadę budowy obiektów 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 małych komórek jak również garaży a nawet powierzchni usługowej.
Propozycja zespalania obiektów mieszkalnych i gospodarczych daje możliwość oszczędnego wykorzystania działki, atakże pozwoli na organizowanie wpólnych 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 jednorodzinne	229 szt.
-Siedliska mieszkalno-zagrodowe	10 szt.
- " zabudowy istniejącej	10 szt.
Razem	349 szt.

Średnia powierzchnia działe jednorodzinnych	750 m2
Powierzchnia zabudowy jednorodzinnej	17,30 ha
" terenów komunikacji	3,50 ha
" zabudowy zagrodowej	2,00ha
" terenówistniej. zabudowy	2,60 ha
" " " usług	0,85 ha
" " zieleni i obiektó infrastr.	1,60 ha
Razem :	27,85 ha

Powierzchnia terenu przyszłego osiedla w zdecydowanej większości niezabudowana -użytkowana rolniczo.Nacałym obszarze Na całym obszarze poza usugami istnieje jedynie kilka siedlisk z zabudową mieszkalną i gospodarczą w różnym stanie technicznym.
Tereny uzbrojone jedynie w sieć energii elektrycznej.
Zaopatrzenie w wodę w istniejących gospodarstwach z indywidualnych studni kopanych.
Na terenie gminy w obecnym czasie brak jest zbiorczych zorganizowanych urządzeń kanalizacyjnych.
W obrębie przyszłego osiedla istnieją dwa obiekty usługowe: mleczarnia mleka /A 21 RUP/ i SKR/A 20 RUP/.
Wokół bazy SKR zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania gminy 50 m strefa uciążliwości w stosunku do zabudowy mieszkalnej od tego obiektu.
W części zachodniej terenu osiedla istnieje kompleks zieleni do zachowania w przyszłym zagospodarowaniu.

8. Opis i uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

Rozwiązania funkcjonalno przestrzenne nawiązują do istniejącego układu komunikacyjnego /droga 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 myksymalny sposób nawiązano propozycje kształtowania działek budowlanych.Ułatwi to wraz z proponowanym układem komunikacji osiedla,etapową realizację osiedla.
Układ komunikacji obsługującej osiedle nawiązują do istniejącego traktu komunikacyjnego z minimalną ilością wlotów do trasy przelotowej.Sieć ulic osiedla to ulice wewnętrzne dojazdowe oraz indywidualne dojazdy do działek o szerokości 4,0 m zaproponowane dla zmniejszenia ilości 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.

A 21 RUP-"Punkt skupu mleka Zakładu Mleczarskiego w Dębicy.Adaptacja staka.

A 22 ZN -"Teren zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej.

b/ Dla terenów sąsiednich :

A 13 MRj-"Teren zabudowy mieszkalno-zagrodowej i jednorodzinnej.Teren zainwestowany w ok. 50% głównie od strony południowej.Wolne działki przeznacza się pod rozbudowę istniejących zagród,budownowych i budownictwo jednorodzinne nierolnicze.Powierzchnia działki nierolniczej dla obiektów wolnostojących,winna kształtować się w granicach 7-9 arów.Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i przetwórstwa rolnegojak w pkt 1.2.4.1a niniejszego tekstu.

A 16 NO -"Rezerwa terenu pod kontenerową oczyszczalnię ścieków,głównie dla zabudowy mieszkalnej usytuowanej na południe od centrum wsi Wadowice Górne.
W planie zabezpiecza się miejsce dla ewentualnej uciążliwości obiektu,które winno być uściślone na etapie projektowania inwestycji.

A 18 ZP -"Teren zadrzewiony - stanowi pas zieleni izolacyjnej pomiędzy obiektami sportowymi,a terenami budowlanymi,

A 22 ZN -"Teren zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej.

7. Opis terenu :

Tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno- zagrodowego wyznaczone zostały Planem Zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice oznaczone symbolami A 14 MRj,A 15 MN,A19 mrj.Powierzchnia tych terenów z usługami istniejącymi wynosi łącznie ok.27 ha Tereny płaskie o niewielkim spadku wynoszącym około 1 % w kierunku południowym.
Przydatność terenu pod zabudowę jednorodzinną i mieszkalno-zagrodową dobra- nie wymaga stosowania zabiegów technicznych dla ich uzdatnienai.

- Odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną na projektowaną kontenerową oczyszczalnię ścieków- -oznaczoną symbolem A 16 NO, której I etap winien być uruchomiony po zabudowie 50% docelowego zainwestowania. W koncepcji należy uwzględnić rezerwy terenów p. pod usługi bytowe bądź konieczność postanowienia, że usługi będą znajdować się w budynkach mieszkalnych.

A 19 MRj-"Teren zabudowy mieszkalno-zagrodowej i jedno - rodzinnej. Usytuowany wzdłuż drogi Wadowice Górne - Zgórsko po jej wschodnie stronie z wyłączeniem istniejącej bazy SKR oraz zlewni mleka. Dla wym. obszaru należy opracować koncepcję zagospodarowania, która winna ustalić sposób zabudowy z podziałem dla w/w funkcji. Koncepcja winna określić :

- zasięg terenu uciążliwości obiektów usługowych,
- ciąg komunikacyjny, który proponuje się na bazie drogi polnej, przebiegającej równolegle do drogi głównej Wadowice Górne - Zgórsko, po wschodniej stronie zagrody usytuowanej na działce nr 314. Droga ta mająca charakter drogi zbiorczej, winna być połączona do drogi głównej w co najmniej 2-ch miejscach, tj. w północnej i południowej części wyznaczonego terenu,
- docelowe uzbrojenie w sieć wod.-kan. z odprowadzeniem ścieków na proj. kontenerową oczyszczalnię ścieków oznaczoną symbolem A 16 NO.

Na okres przejściowy, gdy zabudowa w/w terenu nie przekroczy 50% zainwestowania obszaru, dopuszcza się indywidualny sposób odprowadzenia ścieków do zbiorników szczelnych z wywożeniem ścieków na punkt zlewny kontenerowej oczyszczalni -proj. dla centrum Wadowic oznaczonej symbolem A 9 NO.
Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i drobnego przetwórstwa jak w pkt 1.2.4.1a.

A 20 RUR-"Teren bazy SKR-istniejące obiekty o dobrym stanie technicznym to: garaże, warsztaty, magazyny, budynek administracyjny. Adaptacja stała.
Plan uwzględnia teren uciążliwości bazy o szerokości 50 m od budynków mieszkalnych.

- 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 opracowaniem :

A 14 MNj -"Teren zabudowy mieszkalno-zagrodowej i jdnorodzinnej - zainwestowany w ok. 20%.usytuowany po zachodniej stronie drogi Wadowice Górne -Zgórsko, z ominięciem kompleksu zieleni o pow. 1,2 ha znajdującej się w jego środku.
Wskazane opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu.Pożądanym było by opracowanie koncepcji z przyległym od strony zachodniej terenem A 15 MN- celem wspólnego rozwiązania układu komunikacyjnego i uzbrojenia.
Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i przetwórstwa jak w pkt 1.2.4.1a."

A 15 MN-"Teren budownictwa jednorodzinnego- wolny od zabudowy.Wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego dla wym.kompleksu.Koncepcja winna zawierać ustalenia dotyczące m.in.:
- układu komunikacyjnego z nawiązaniem do komunikacji głównej,
- podziału na działki /może być sporządzony etapowo w miarę potrzeby/,
- Plan/zakłada/ ustala normatyw zabudowy mieszkaniowej w obszarze zabudowy jednorodzinnej około 7a, nie mniej jednak niż 6 arów,
- sieci wod.-kan. docelowo dla całego obszaru i zapotrzebowanie energii elektrycznej z wyznaczeniem rezerw lokalizacyjnych dla stacji trafo,
- Zapotrzebowanie docelowo w wodę należy przewidzieć z wodociągu wiejskiego na okres przejściowy możliweśćzaopatrzenia z indywidualnych studni.

3. Materiały do projektowania:

- Podkład mapowy sytuacyjno wysokościowy w skali 1:2 000,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wadowice /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 dotyczący 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 przeznaczony w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice Górne pod budownictwo mieszkaniowe jdno - rodzinne i mieszkalno- zagrodowe o łącznej powierzchni około 27,00 ha.
Tereny te oznaczono w planie gminy symbolami A 14 MRj, A 15 MR, A 19 MRj,

5. Cel opracowania :

Celem opracowania niniejszego jest dyslokacja poszczególnych rodzajów budownictwa mieszkaniowego, a 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,

1.2.1. Informacje wprowadzające :

1. Autor projektu planu :

inż.arch. Kazimierz Puchała
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 Wadowice 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 budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i mieszkalnego zagrodowego we wsiach: Wadowice Górne, Wadowice Dolne, Piątkowiec,

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89 z dnia 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 3, 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 przyrodnicze /Dz.U. z dnia 23 marca 1995r., Nr 29, poz.150/,

- Ramowy program opracowania z września 1996r. ustalający zakres problematyki i terminy realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

MIEJSCOWY PLAN

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenów budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego
i mieszkalno zagrodowego

wieś : WADOWICE GÓRNE

1.2. TEKST PLANU
1.3. Kopia planu

Niniejszy plan został uchwalony
Uchwałą Nr XXV/134/97 Rady Gminy
w Wadowicach, z dnia 04-03-97r

Ogł. Dz. Urz. Woj. Tarnowskiego 1/5 poz 39 z 1997