UCHWAŁA NR XL/292/2023
RADY GMINY WADOWICE GÓRNE
z dnia 17 lutego 2023

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. 2023 poz. 40) 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 teren o różnych zasadach zagospodarowania w ramach podstawowego przeznaczenia terenów MN i KDw oznaczony na rysunku planu symbolem <WS> z przeznaczeniem 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 50m^2;
   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. Tereny 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 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 scaleń i 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 pod kątem 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 pulpitowym, dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 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, pośrednio przez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu od strony południowej do drogi powiatowej nr 1159R;
   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 przeznacza 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 przeznacza 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, przeznacza się pod **drogę wewnętrzną.**
2. Szerokość drogi wewnętrznej – 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 gazowych o przekroju zapewniającym obsługę całego tereny 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 granica 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

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.