

Uchwała Nr XXXVI / 189 /2009
Rady Gminy w Wadowicach Górnych
z dnia 29 grudnia 2009r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej w Grzybowie.

Działając na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym – (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Wadowicach Górnych po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „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 roku oraz I zmianą „Studium” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/95/2008 Rady Gminy w Wadowicach Górnych z dnia 26 maja 2008r., **Rada Gminy w Wadowicach Górnych, uchwała co następuje:**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej w Grzybowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,0ha, położony w zachodniej części obrębu Grzybów, ograniczony od północy terenem lasu, od zachodu przylega do granicy wsi Podborze, gmina Radomyśl Wielki, od południa użytkami zielonymi i od wschodu poprzez rów odwadniający z realizowanym osiedlem mieszkaniowym.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie zastosowanych oznaczeń;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w okresie 14 dni od czasu zakończenia okresu wyłożenia planu*[/];
 - 3) załącznik Nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania *[/].

ROZDZIAŁ I

Przepisy wstępne

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w treści uchwały oraz rysunku planu;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego

- uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym;
 - 7) **usługach lub obiektach usługowo – handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z możliwością wysunięcia poza linię zabudowy schodów, wykuszy, ganków, gzymsów oraz innych detali architektonicznych;
 - 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbowa wyrażająca stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
 - 10) **przedsięwzięciu uciążliwym** – rozumie się przez to ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagającą przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg i sieci uzbrojenia terenu.

§ 3

Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) **MN,r** – tereny zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) **U** – tereny usług komercyjnych;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **PG** – teren górniczy;
- 6) **Zn** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) tereny komunikacji drogowej – publicznej:
 - a) **KDL** – tereny dróg klasy L – lokalnej;
 - b) **KDD** – tereny dróg klasy D – dojazdowych;
- 8) tereny komunikacji drogowej – wewnętrznej:
 - a) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - b) **Kxj** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 9) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) **E** – teren stacji transformatorowej;
 - b) **K** – teren przepompowni ścieków.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

2. Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3m, lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy, zgodnie warunkami technicznymi.
4. Wyznacza się zasięg ograniczeń w lokalizacji zabudowy w rejonach linii elektroenergetycznych średnich napięć (30kV); lokalizacja obiektów budowlanych winna uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne.
5. Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 30kV.
6. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi osiedla.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach objętych planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany raport oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.
2. Nie dopuszcza się zabudowy w promieniu 5m od nieczynnego odwiertu gazowego „Rydzów 3”.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń służących prowadzeniu działalności w zakresie gospodarowania odpadami.
4. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zachować dopuszczalny poziom hałasu:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,r, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z usługami rzemieślniczymi.
6. Przy posadowieniu obiektów budowlanych uwzględnić uwarunkowania wynikające z warunków gruntowo – wodnych terenu (okresowo występujący wysoki poziom wód gruntowych).
7. Wzdłuż cieków wodnych należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 5m od linii brzegu, wolne od zabudowy, w celu:
 - 1) ochrony i możliwości kształtowania obudowy biologicznej cieków;
 - 2) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;
 - 3) umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w korytach cieków.
8. Ustala się racjonalne wykorzystanie gruntów na cele zabudowy, poprzez zachowanie ustalonych w planie parametrów dotyczących intensywności i powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6

Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Podział nieruchomości powinien zapewniać:
 - 1) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania;

- 2) dostęp do działek budowlanych z drogi publicznej (bezpośredni lub poprzez ciąg pieszo – jezdny lub drogę wewnętrzną), z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
 - 4) podział na działki w ramach każdego przeznaczenia terenu należy dokonać zgodnie z ustaleniami dla tego terenu.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzenia podziałów nieruchomości:
- 1) dopuszcza się zmianę wyznaczonych na rysunku planu podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania:
 - a) obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - b) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - c) ustalonego układu komunikacyjnego;
 - 2) należy zachować minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej (MN,r) – 24m;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN,U) – 26m;
 - c) dla zabudowy usługowej (U) – 40m.
 - 3) należy zachować minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej (MN,r) – 1000m²;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN,U) – 1300m²;
 - c) dla zabudowy usługowej (U) – 1000m²;
 - 4) ustala się położenie granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem 60° do 90°.
3. Odstępstwo od zasad określonych w pkt. 2 jest dopuszczalne:
- 1) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacje granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 2) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, zieleń, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).

§ 7

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony na rysunku planu symbolami:
 - 3) **KDL** – droga lokalna
 - 4) **KDD** – droga dojazdowa
2. Ustala się uzupełniający układ dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** dla obsługi komunikacyjnej terenów i powiązania z układem dróg publicznych oraz dojazdem do terenów leśnych.
3. Ustala się ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kxj** dla obsługi pojedynczej działki lub kilku działek i powiązania z układem dróg publicznych.
4. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenach usług.
5. Obsługa w zakresie miejsc parkingowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej – minimum 1 miejsce parkingowe na działce dla przeznaczenia podstawowego;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe na działce dla obsługi funkcji mieszkaniowej i dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni usługowej usług;
 - 3) dla zabudowy usługowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach posesji w ilości 3 miejsc/100m² powierzchni użytkowej usług.

6. Uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD mogą być, pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego:
- 1) drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej;
 - 2) ciągi infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym.

§ 8

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz prowadzenia sieci:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na dotychczasowych zasadach, tj. z gminnego systemu wodociągowego;
 - b) realizację zbiorczego systemu wodociągowego powinna być prowadzona równolegle z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej, stosownie do przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu, dotyczącego zasad kształtowania tych systemów;
 - c) przy budowie lub rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określone przepisami odrębnymi;
 - d) nie dopuszcza się możliwości stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę;
 - 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) tereny objęte planem miejscowym zostaną wyposażone w system zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków poprzez przepompownię (K) na oczyszczalnię ścieków w Partyni, gmina Radomyśl Wielki;
 - b) budynki docelowo należy podłączyć do projektowanej sieci kanalizacyjnej /czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych/;
 - c) powstałe w procesie działalności ścieki odprowadzane do kanalizacji gminnej powinny spełnić wymogi określone przepisami dotyczącymi zbiorowego odprowadzania ścieków;
 - d) wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo za pomocą kanalizacji deszczowej, nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających poziom dopuszczalny wg przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi;
 - e) przebudowę i położenie rowu melioracyjnego w ciąg pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) realizowane poprzez rozbudowę istniejącej sieci średnioprężnej;
 - b) redukcja ciśnienia średniego na niskie nastąpi u odbiorców za pomocą indywidualnych reduktorów domowych;
 - c) projektowane gazociągi należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska, z ograniczeniem paliw stałych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej stacji transformatorowej napowietrznej;
 - b) z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV oznaczonej na rysunku planu symbolem E, zasilanie projektowanej stacji kablem SN 15kV z istniejącej stacji;
 - c) zasilanie poszczególnych segmentów zabudowy liniami napowietrznymi z wykorzystaniem słupów do oświetlenia ulicznego;
 - d) zasilanie poszczególnych budynków przyłączem napowietrznym lub kablowym;

W segmencie zabudowy oznaczonej symbolem 3MNU istniejącą linię NN należy przebudować tak, by przebiegała wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDD;

- e) dopuszczasz się przebudowę istniejących napowietrznych sieci SN w sposób umożliwiający realizację zagospodarowania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 6) w zakresie telekomunikacji lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi oraz sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
 - 7) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach na własnej działce;
 - b) odbiór odpadów komunalnych nastąpi przez wyspecjalizowane jednostki na zasadach obowiązujących w gminie;
 - c) odpady wytworzone w wyniku prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej zostaną wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie, pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami jego zagospodarowania.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 9

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,r (od 1MN,r do 4MN,r) jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów garażowo – gospodarczych;
 - 2) altanek;
 - 3) placyków do grillowania;
 - 4) basenów;
 - 5) oczek wodnych;
 - 6) placyków gier i zabaw;
 - 7) zieleni ozdobnej;
 - 8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) utwardzonych miejsc parkingowych i dojazdów niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zachować maksymalne i nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających dróg:
 - a) KDL – 10m;
 - b) KDD – 8m;
 - c) KDW – 8m;
 - 2) zachować w terenach oznaczonych symbolem 1MN,r i 2MN,r nieprzekraczalną linię zabudowy od linii elektroenergetycznej SN 30kV – 7,5m w każdą stronę;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;
 - 4) zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
4. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:

- 1) budynki jednorodzinne wyłącznie wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 3) dachy dwu-lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną równolegle do ulicy lub w uzasadnionych przypadkach prostopadle do bocznych granic działek;
 - 4) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych;
 - 5) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły;
 - 6) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo – czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę faktura i kolorem;
 - 7) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
 - 8) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
5. Forma architektoniczna budynków garażowo – gospodarczych i lub budynków o połączonych funkcjach oraz ich usytuowanie:
- 1) w tyle działki za budynkiem mieszkalnym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek lub jako wolnostojące;
 - 2) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wysokość budynku – 1 kondygnacja, maksymalnie 6,0m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 4) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksymalnie 45m²;
 - 5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
 - 6) dla garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie – stropodachy;
 - 7) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
 - 8) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
 - 9) zakaz realizacji garaży blaszanych.
6. Forma architektoniczna zabudowy rekreacyjnej (altanek);
- 1) w tyle działki za budynkiem mieszkalnym z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków;
 - 2) konstrukcja lekka, drewniana;
 - 3) wysokość altanki maksymalnie 5,0m, licząc od najwyższego punktu dachu do poziomu terenu;
 - 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30m²;
 - 5) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25° do 40°;
 - 6) pokrycie dachów materiałem imitującym dachówkę faktura i kolorem.
7. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 10

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U (od 1MN,U do 3MN,U) jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) usług nieuciążliwych i handlu w parterze budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym (maksymalnie 30% powierzchni budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej);
 - 3) obiektów garażowo – gospodarczych;
 - 4) obiektów małej architektury (altany, zadaszenia, wiaty, kapliczki, itp.);
 - 5) zieleni;
 - 6) utwardzonych miejsc parkingowych i dojazdów niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających dróg:
 - a) KDL – 10m;
 - b) KDW – 8m;
 - 2) zachować w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN,U nieprzekraczalną linię zabudowy od linii elektroenergetycznej SN 30kV – 7,5m;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;
 - 4) zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
4. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:
- 1) budynki jednorodzinne wyłącznie wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 3) dachy dwu-lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy usytuowanej równoległe do ulicy lub w uzasadnionych przypadkach prostopadle do bocznych granic działek;
 - 4) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych;
 - 5) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły;
 - 6) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo – czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;
 - 7) dopuszcza się doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
 - 8) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
5. Ustala się formę architektoniczną budynków usługowych i garażowych lub budynków o połączonych funkcjach:
- 1) budynki należy realizować w tyle działki za budynkiem mieszkalnym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek lub jako wolnostojące;
 - 2) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wysokość budynku – 1 kondygnacja, maksymalnie 9,0m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 4) powierzchnia zabudowy dla budynków usługowych i gospodarczo – garażowych lub o połączonych funkcjach – maksymalnie 100m²;
 - 5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45°;
 - 6) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie – stropodachy;

- 7) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
 - 8) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki.
6. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 11

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U** jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń terenowych i obiektów małej architektury, towarzyszących kubaturowym obiektom usługowym;
 - 2) parkingów i dojazdów niezbędnych do obsługi przeznaczenia podstawowego;
 - 3) budynków gospodarczych związanych z funkcją podstawową;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) zieleni.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zachować maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających dróg:
 - a) KDL – 3m;
 - b) KDW – 3m;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,6;
 - 3) zachować co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przeseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przeseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
4. Ustala się formę architektoniczną budynków:
 - 1) wysokość budynków – dwie kondygnacje, maksymalnie 10,0m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 2) dachy dwu-lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci od 30° do 45° i kalenicy usytuowanej równoległe do drogi 1KDL i 2KDW;
 - 3) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kat nachylenia dachu dla głównych połaci dachowych;
 - 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo – czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;
 - 5) dopuszcza się doświetlenie poddaszy przy pomocy lukarn lub okien połaciowych;
 - 6) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali;
 - 7) nie dopuszcza się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków.
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 12

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** jako przeznaczenie podstawowe.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę, remont i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi przepisami odrębnymi.
3. Obowiązuje zakaz:
 - 1) realizacji wszelkiej zabudowy za wyjątkiem budowli i budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) grodzenia terenów rolnych za wyjątkiem upraw ogrodniczych i sadów.

4. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 2KDL.

§ 13

1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie nieczynnego odwiertu gazowego „Rydzów 3”.
2. W granicach terenu wyznaczonego w ust. 1 obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową w promieniu 5m od odwiertu.
3. Ustala się zapewnienie dostępności do nieczynnego odwiertu gazowego celem kontroli zabezpieczenia otworu.

§ 14

1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Zn** (od 1Zn do 3Zn) z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią towarzyszącą rowom melioracyjnym.
2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa terenu – minimum 5,0m;
 - 2) zakaz grodzenia terenu;
 - 3) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 4) w obrębie terenu 2Zn zapewnić dojazd do terenu PG.

§ 15

1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** (1KDL i 2KDL) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy **L** (lokalna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) rowów przydrożnych otwartych i krytych;
 - 2) w pasie terenu 2KDL budowę odcinka rowu melioracyjnego;
 - 3) zatok z miejscami postojowymi;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) chodników;
 - 6) łączenie ścieżek rowerowych z ciągiem pieszym;
 - 7) zieleni;
 - 8) innych elementów zagospodarowania nie wymienionych w pkt. 1 – 7, zgodnie z katalogiem dopuszczeń wynikających z przepisów o drogach publicznych.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL – 12m;
 - b) 2KDL – 17m;
 - 2) szerokość jezdni – 6,0m;
 - 3) chodniki.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 16

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** (1KDD i 2KDD) z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne kategorii **D** (dojazdowe) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i sieciami infrastruktury technicznej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) zatok z miejscami postojowymi;

- 3) chodników;
 - 4) zieleni;
 - 5) innych elementów zagospodarowania nie wymienionych w pkt. 1 – 5 zgodnie z katalogiem dopuszczeń wynikających z przepisów o drogach publicznych.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;
 - 2) szerokość jezdni – minimum 5,5m;
 - 3) chodniki;
 4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 17

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (1KDW i 2KDW) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0m;
 - 2) szerokość jezdni – 5,0m.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 18

1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kxj** (od 1Kxj do 4Kxj) z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.
2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1Kxj – 5m;
 - b) 2Kxj – 5m;
 - c) 3Kxj – 7m;
 - d) 4Kxj – 5m;
 - 2) szerokość jezdni – 3,5m; dla terenu 3Kxj – 5m.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 19

1. Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** (1E i 2E), z podstawowym przeznaczeniem pod stację transformatorową.
2. W granicach terenu wyznaczonego w ust. 1 obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) zapewnić utwardzone miejsce parkingowe dla samochodu obsługi technicznej;
 - 3) dostępność komunikacyjna zjazdem z drogi publicznej KD.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 20

1. Wyznacza się teren infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K** z podstawowym przeznaczeniem pod pompownię ścieków.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) zapewnić utwardzone miejsce parkingowe dla samochodu obsługi technicznej;

- 3) dostępność komunikacyjna zjazdem z drogi publicznej KD.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 21

Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość – ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu jej wartości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN,r. MN,U, U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wadowice Górne.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

*/ – załączników Nr 2 i Nr 3 nie ogłasza się.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI / 189 / 2009
Rady Gminy w Wadowicach Górnych
z dnia 29 grudnia 2009r



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr **XXXVI / 189 / 2009**
Rady Gminy w Wadowicach Górnych
z dnia 29 grudnia 2009r

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej w Grzybowie.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu .

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej w Grzybowie był wyłożony do publicznego wglądu od 27.10.2009r do 25.11.2009r .

W określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu terminie tj. do 11.12.2009r nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca przyjętych w przedmiotowym projekcie rozwiązań.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/189/2009
Rady Gminy w Wadowicach Górnych
z dnia 29 grudnia 2009r

I. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Lp.	Zadania		Sposób realizacji	Inwestor	Szacunkowy koszt w zł */
	Nazwa	Podstawa prawna			
1.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	1) art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 2) Uchwała Nr VII/31/07 Rady Gminy w Wadowicach Górnych z dnia 23.03.2007r.	Umowa o dzieło Nr MPZP/II/1/2007 z dnia 14.08.2007r.	Gmina	21 000 zł
2.	Szacunkowe koszty wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej	Ustawa z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	Sukcesywnie w zależności od przygotowań i zagospodarowania terenu	Gmina	–
3.	Wykup terenu pod zieleń niską	Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami	Wykup terenu	Gmina	9 400 zł
4.	Infrastruktura techniczna – wodociągowa – kanalizacyjna sanit. – deszczowa – komunikacyjna – oświetlenie – gaz	Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami	Sukcesywnie w zależności od przygotowań i zagospodarowania terenu	Gmina Dysponenci sieci	545 121 zł 710 500 zł 324 500 zł 2 428 590 zł 151 410 zł
5.	Razem:				4 190 521 zł

6. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi.

Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo o zamówieniach publicznych.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Powyższe zadania finansowe będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków inwestycji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzić będą z funduszy strukturalnych.
2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycja do rozważenia przy uchwaleniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.