

**UCHWAŁA NR XXXIV/171/2017
RADY GMINY WADOWICE GÓRNE**

z dnia 20 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 późniejszymi zmianami.

**Rada Gminy Wadowice Górne
postanawia:**

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wadowice Dolne „CENTRUM”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 24,6 ha, położony na zachód od drogi powiatowej nr 1159 R relacji Wadowice Dolne – Budzyń oraz na północ od drogi powiatowej nr 1160 R relacji Borki - Zabrze - Wadowice – Piątkowiec.

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.

§ 2. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN;
- 2) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej, w tym 1.U, 2.U;
- 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM;
- 5) **1.KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) **2.KDD i 3.KDD** – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej, w tym 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW;
- 8) **KDX** – teren ciągu pieszo – jezdnego, w tym 1.KDX, 2.KDX;
- 9) **1.Kx** – teren ciągu pieszego;
- 10) **1.KS,U** – teren obsługi komunikacji z usługami;
- 11) **1.KS** – teren obsługi komunikacji;
- 12) **1.KI** – teren infrastruktury technicznej.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 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) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zakazuje się zagospodarowania terenu zielenią wyższą niż 3m po 6 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu,
- 3) lokalizację kondygnacji podziemnej budynku;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większych niż 0,05ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojściem i dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m.

2. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić:

- 1) położenie w obrębie JCWP Zgórska Rzeka i Stary Breń oraz JCWPd Nr 133 i 134, poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) położenie na obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego - na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, poprzez zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.”.

§ 4. 1. Na terenie objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) na terenie I.MN,U i I.RM dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 5. 1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej o mocy nie większej niż 15 kV zlokalizowanej poza granicami planu lub na terenie objętym planem, lub budowę nowej sieci elektroenergetycznej o parametrach nie większych niż 15kV;
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż północno - wschodniej i południowej granicy terenu objętego planem, lub budowę nowej sieci wodociągowej o parametrach nie mniejszych niż DN 80;
- 3) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem oraz jego środkowej części, lub budowę nowej sieci gazowej o ciśnieniu nie mniejszym niż 10kPa;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami terenu objętego planem lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowo – sanitarnych poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej przebiegającej wzdłuż północno - wschodniej i południowej granicy terenu objętego planem, lub budowę nowej sieci o parametrach nie mniejszych niż Ø 160 (nie dotyczy elementów kanalizacji tłocznej);
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności usługowej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 7) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z budynków rozwiązać indywidualnie na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - b) z parkingów i powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 8) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 9) ogrzewanie budynków indywidualne nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 6. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 7. 1. **Tereny oznaczone symbolami: 1.MN** o pow. około 0,52 ha, **2.MN** o pow. około 1,07 ha, **3.MN** o pow. około 0,63 ha, **4.MN** o pow. około 0,48 ha, **4.MN** o pow. około 1,48 ha, **6.MN** o pow. około 2,19 ha, **7.MN** o pow. około 0,96 ha, **8.MN** o pow. około 1,05 ha i **9.MN** o pow. około 0,38 ha przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej, która nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej:
 - a) o pow. do 0,20 ha włącznie – nie mniej niż 50%,
 - b) o pow. powyżej 0,20 ha – nie mniej niż 60%;
- 4) ustala się wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) o pow. do 0,15 ha włącznie – nie więcej niż 20%,
 - b) o pow. powyżej 0,15 ha – co najwyżej do 30%;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,5;
- 6) należy przyjąć **poziom hałasu** jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

3. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki na terenach **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 7.MN**: nie mniejsza niż 0,1 ha i nie większa niż 0,5 ha;
- 2) powierzchnia działki na terenach **8.MN i 9.MN** nie mniejsza niż 0,085 ha i nie większa niż 0,2 ha;
- 3) podział na działki równolegle lub prostopadle do granic działek;
- 4) wyłącznie na terenie 2.MN dopuszcza się wydzielenie działek nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo - jezdnych;
- 5) na terenie 2.MN do działek, o których mowa w §7 ust. 3 pkt. 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod dojścia i dojazdy przy czym:
 - a) szerokość dojścia i dojazdu nie mniejsza niż 5m,
 - b) dopuszcza się wykonanie placów manewrowych na zakończeniu;
- 6) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 7.MN**: nie mniejsza niż 24 m, na terenie 2.MN dla działek, o których mowa w §7 ust. 3 pkt. 4) nie określa się minimalnej szerokości frontu działki,
 - b) dla terenów **8.MN i 9.MN**: nie mniejsza niż 18 m.

4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:

- 1) na działce budowlanej z obowiązującą linią zabudowy przynajmniej jeden budynek należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
- 2) dla pozostałych działek dla budynku w pierwszej linii zabudowy, lokalizacja w odległości nie większej niż 8 m od linii zabudowy od strony frontu działki;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku usytuowanego na działce:
 - a) o pow. do 0,15 ha włącznie – do 18 m,

- b) o pow. powyżej 0,15 ha – do 25 m;
- 4) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1,6 m od poziomu terenu,
- 5) wysokość głównej kalenicy budynku od 6,8 m do 12 m;
- 6) geometria dachu o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 33° do 45°, pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko-podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - a) na terenie 9.MN kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku: równoległe do linii zabudowy od strony frontu działki,
 - b) na pozostałych terenach na działkach z obowiązującą linią zabudowy, kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku lokalizowanego w pierwszej linii zabudowy: równoległe do obowiązującej linii zabudowy, na pozostałych działkach oraz dla budynków lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy od strony frontu działki.

5. Cechy zabudowy dla wiat, budynków gospodarczych, garażowych i o połączonych funkcjach:

- 1) lokalizacja w drugiej linii zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 18 m od granicy frontu działki dla działek przylegających do drogi 1.KDD oraz dróg publicznych znajdujących się poza granicami terenu objętego planem;
- 2) na pozostałych działkach lokalizacja w drugiej linii zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii zabudowy od strony frontu działki ale nie bliżej niż 10 m od frontowej granicy działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy jednego budynku:
 - a) nie większa niż 70 m² dla działek o powierzchni do 0,10 ha włącznie,
 - b) nie większa niż 100 m² dla działek o powierzchni powyżej 0,10 ha;
- 4) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy;
- 6) wysokość głównej kalenicy budynku do 7 m;
- 7) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m pod warunkiem:
 - a) odległość budynku od linii rozgraniczających dróg publicznych nie mniejsza niż 20 m,
 - b) odległość budynku od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (od 1.KDW do 6.KDW) nie mniejsza niż 18 m;
- 9) ustala się cechy zabudowy dla budynków, o których mowa w niniejszym ustępie w pkt. 8):
 - a) dach nad bryłą główną budynku: pulpityowy, dwuspadowy lub wielospadowy z ewentualnymi facjatami i naczółkami,
 - b) nachylenie połaci dachowych od 30° do 40°,
 - c) kierunek lokalizacji kalenicy: równoległe i prostopadłe do granic działki,
 - d) wysokość do głównej kalenicy budynku do 5,5m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym.

6. Miejsca postojowe: na terenie działki o funkcji mieszkalnej - przynajmniej 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.

7. Dostępność komunikacyjna terenu:

- 1) do dróg publicznych przylegających do terenu objętego planem;
- 2) do drogi 1.KDD;
- 3) przez niewyznaczone na rysunku planu dojścia i dojazdy, o których mowa w §7 ust. 3 pkt. 5) oraz przez drogi wewnętrzne 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW i teren 3.KDD do dróg wymienionych w niniejszym ustępie pkt. 1) i 2);
- 4) dla terenu 1.MN dla działek nieprzylegających bezpośrednio do drogi 1.KDD i 1.KDW, dopuszcza się dojście i dojazd poprzez teren 3.KDD i drogę wewnętrzną położoną poza granicami terenu objętego planem od strony zachodniej - do drogi publicznej położonej poza granicami planu od strony zachodniej.

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami: 1.MN,U o pow. około 2,86 ha, 2.MN,U o pow. około 1,49 ha oraz 3.MN,U o pow. około 0,34 ha przeznaczają się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w dowolnych proporcjach dla realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych;
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;
- 4) ustala się wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej nie więcej niż 25%;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,5;
- 6) powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie może być mniejsza niż 40% sumy powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) należy przyjąć **poziom hałas** jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

3. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) podział na działki równoległe lub prostopadłe do granic działek;
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,09 ha i nie większa niż 0,5 ha,
- 3) dla terenu **1.MN,U** i **2.MN,U** ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 24m,
- 4) teren **3.MN,U** należy zagospodarować co najwyżej jako trzy działki budowlane;
- 5) na terenie **1.MN,U** i **2.MN,U** dla działek nie przylegających do dróg publicznych oraz ciągu pieszo - jezdnego 1.KDX, dopuszcza się wydzielenie działek pod dojścia i dojazdy przy czym:
 - a) szerokość dojścia i dojazdu nie mniejsza niż 5 m,
 - b) długość dojścia i dojazdu nie większa niż 60 m - wykonana jako odcinek prosty,
 - c) dopuszcza się wykonanie na zakończeniu placów manewrowych,
 - d) nakazuje się wykonanie poszerzenia w miejscu włączenia do drogi 1.KDD i ciągu pieszo - jezdnego 1.KDX.

4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:

- 1) przynajmniej jeden budynek należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy w odległości nie większej niż 8 m od linii zabudowy od strony frontu działki;
- 2) szerokość elewacji frontowej do 22 m;
- 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1,6 m od poziomu terenu;
- 4) wysokość głównej kalenicy budynku od 7,5 m do 12 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 33° do 45°,
 - b) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku:

- dla budynków lokalizowanych w pierwszej linii zabudowy - równoległe do linii zabudowy od strony frontu działki,
- dla pozostałych działek - równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy lub granic działki,

c) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym.

5. Cechy zabudowy dla wiat, budynków gospodarczych, garażowych i o połączonych funkcjach:

- 1) lokalizacja w drugiej linii zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 18 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości nie mniejszej niż 20 m od drogi 1.KDD bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 70 m² dla działek o powierzchni do 0,12 ha włącznie i nie większa niż 100 m² dla działek o powierzchni powyżej 0,12ha;
- 4) szerokość elewacji frontowej do 15 m;
- 5) wysokość głównej kalenicy budynku do 7 m;
- 6) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
- 7) dopuszcza się dachy pulpitowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, nachylenie połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
- 8) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym.

6. **Miejsca postojowe:** na terenie działki o funkcji mieszkalnej - przynajmniej 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.

7. Dostępność komunikacyjna terenu:

- 1) dla działek przylegających bezpośrednio do drogi 1.KDD;
- 2) dla pozostałych działek przez niewyznaczone na rysunku planu dojścia i dojazdy, przez teren 2.KDD, 1.KDX i 2.KDX - do drogi 1.KDD i drogi publicznej położonej poza granicami planu od strony zachodniej.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolami: 1U o pow. około 1,69 ha i 2U o pow. około 0,87 ha przeznaczają się pod lokalizację zabudowy usługowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%;
- 3) ustala się wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej nie więcej niż 40%;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu **1.U**: od 0,02 do 0,8;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu **2.U**: od 0,02 do 1,2.

3. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki na terenie **1.U** nie mniejsza niż 0,40 ha,
- 2) powierzchnia działki na terenie **2.U** nie mniejsza niż 0,075 ha, dopuszcza się wydzielenie do 4 działek;
- 3) dopuszcza się dodatkowo wydzielenie działek pod dojścia i dojazdy szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 4) podział na działki równoległe i prostopadłe do granic działek.

4. Cechy zabudowy budynków usługowych:

- 1) dla terenu **1.U** ustalenia dla budynku kościoła:

- a) obowiązuje ochrona konserwatorska budynku kościoła p.w. św. Franciszka z Asyżu w Wadowicach Dolnych wpisanego do rejestru pod nr A-514 z 29.05.1987r., zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku (południowej) do 28m,
 - c) wysokość głównej kalenicy budynku do 26 m, wysokość dominanty do 36m,
 - d) dach nad bryłą główną budynku spadzisty o nachyleniu połaci dachowych do 60⁰,
 - e) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku: prostopadle do elewacji frontowej budynku,
- 2) dla terenu **1.U** ustalenia **dla pozostałych budynków usługowych:**
- a) szerokość elewacji frontowej budynku do 40 m,
 - b) wysokość głównej kalenicy budynku od 3 m do 12 m, przy czym w odległości do 40 m od drogi publicznej przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu objętego planem - dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości co najwyżej do 7 m z wyłączeniem istniejącej dzwonnicy,
 - c) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 33⁰ do 45⁰,
 - d) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku: prostopadle i równolegle do zachodniej granicy konturu 1.U z możliwością odchylenia do 3⁰;
- 3) dla terenu **2.U** ustala się:
- a) szerokość elewacji frontowej do 40 m,
 - b) wysokość do głównej kalenicy budynku od 3 m do 12 m,
 - c) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 33⁰ do 45⁰;
 - d) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do linii zabudowy lub granic działki;
- 4) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym.

5. Cechy zabudowy dla wiat, budynków gospodarczych, garażowych i o połączonych funkcjach:

- 1) lokalizacja w drugiej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 30 m od drogi przebiegającej po południowej stronie planu poza jego granicami,
- 2) na terenie **1.U** w odległości nie mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej przebiegającej po południowej stronie planu, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) na terenie **2.U** w odległości nie mniejszej niż 20 m od dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 300 m² dla terenu **1.U** oraz nie większa niż 100 m² dla terenu **2.U**;
- 5) szerokość elewacji frontowej do 25 m;
- 6) wysokość głównej kalenicy budynku dla terenu 1.U do 9 m oraz do 7,5 m dla terenu 2.U;
- 7) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;
- 8) dopuszcza się dachy pulpitowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, nachylenie połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
- 9) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym.

6. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) lokalizowane na elewacjach o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji budynku;

2) urządzenia wolnostojące o wysokości do 4 m i powierzchni tablicy nie większej niż 5m².

7. **Miejsca postojowe:** nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej budynku o funkcji usługowej.

8. Dostępność komunikacyjna terenu:

- 1) do drogi 1.KDD oraz do dróg publicznych przylegających od południa i północnego - wschodu do terenu objętego planem;
- 2) teren 1.U dodatkowo poprzez teren 1.KS,U do ww. dróg;
- 3) teren 2.U dodatkowo poprzez teren 1.KS do drogi 1.KDD.

§ 10. 1. **Tereny oznaczone symbolami:** **1.RM** o pow. około 3,95 ha, **2.RM** o pow. około 0,67 ha, **3.RM** o pow. około 0,70 ha i **4.RM** o pow. około 0,39 ha, przeznacza się pod lokalizację **zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym.**

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się wielkość powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,36;
- 5) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.

3. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki na terenie **1.RM** i **2.RM** nie mniejsza niż 0,25 ha;
- 2) podział na działki równolegle lub prostopadle do granic działek;
- 3) tereny 3.RM i 4.RM należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

- 1) szerokość elewacji frontowej do 22 m;
- 2) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1,6 m od poziomu terenu,
- 3) wysokość głównej kalenicy budynku od 5,5 m do 12 m;
- 4) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczólkami, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku:
 - a) dla terenu 1.RM i 2.RM - równolegle lub prostopadle do linii zabudowy od strony drogi publicznej przebiegającej po południowej stronie planu z możliwością odchylenia do 5°;
 - b) dla terenu 3.RM - równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 6.KDW z możliwością odchylenia do 15°;
 - c) dla terenu 4.RM - równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 5.KDW z możliwością odchylenia do 5°;
- 6) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;

5. Cechy zabudowy dla wiat, budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych i o połączonych funkcjach:

- 1) w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 2) wysokość głównej kalenicy budynku do 10 m;
- 3) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami i naczólkami, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;

- 4) dopuszcza się dachy pulpitowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy lub granic działki z dopuszczeniem odchylenia do 5°;
- 6) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 7) ustala się cechy zabudowy dla budynków, o których mowa w niniejszym ustępie w pkt. 1):
 - a) dach nad bryłą główną budynku: pulpitowy, dwuspadowy lub wielospadowy z ewentualnymi facjatami i naczółkami,
 - b) nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°,
 - c) kierunek lokalizacji głównej kalenicy: równoległe i prostopadłe do granic działki,
 - d) wysokość głównej kalenicy budynku do 5,5m,
 - e) pokrycie dachowe zgodnie z ust. 5 pkt 6).
6. **Obiekty budowlane** związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: wysokość nie większa niż 25 m.
7. **Miejsca postojowe:** na terenie działki przynajmniej 2 miejsca niezależnie od miejsca w garażu.

8. Dostępność komunikacyjna terenu:

- 1) dla terenu 1.RM i 2.RM bezpośrednio do drogi publicznej zlokalizowanej od strony południowej terenu objętego planem oraz dla terenu 1.RM dodatkowo poprzez teren 2.KDD do drogi publicznej zlokalizowanej od strony zachodniej terenu objętego planem;
- 2) dopuszcza się dojście do terenów poprzez ciąg pieszo-jezdny 1.KDX do dróg publicznych;
- 3) dla terenu 3.RM i 4.RM bezpośrednio do drogi publicznej zlokalizowanej od strony północno - wschodniej terenu objętego planem oraz przez drogę 5.KDW i 6.KDW do ww. drogi publicznej lub do drogi 1.KDD.

§ 11. 1. Teren oznaczony symbolem 1.KDD przeznacza się pod **drogę publiczną klasy dojazdowej.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 16,5 m - z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych.

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem 2.KDD i 3.KDD przeznacza się pod poszerzenie **drogi publicznej klasy dojazdowej.**

2. Szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych.

§ 13. 1. Tereny oznaczone symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW przeznacza się pod **drogi wewnętrzne.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 10m - z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych.

§ 14. 1. Tereny oznaczone symbolem 1.KDX, 2.KDX, przeznacza się pod **ciągi pieszo – jezdne.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 12 m - z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Teren oznaczony symbolem 1.Kx przeznacza się pod **ciąg pieszy.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 4 m.

§ 16. 1. Teren oznaczony symbolem 1.KS,U – przeznacza się pod obsługę komunikacji z usługami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków usługowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie do 20% terenu pod budynki usługowe;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,03 do 0,12.

3. Cechy zabudowy budynku usługowego:

- 1) wysokość do głównej kalenicy budynku do 9 m;
- 2) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, mansardowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰;
- 3) najdłuższa kalenica budynku sytuowana równolegle lub prostopadle do linii zabudowy zlokalizowanej od strony drogi publicznej, z możliwością odchylenia do 2⁰;
- 4) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, materiał dachówko- podobny lub blacha w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym.

4. Zasady kształtowania działek budowlanych:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,04 ha;
- 2) kierunek podziału terenu równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 3) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 3 działki budowlane.

5. Miejsca postojowe indywidualne dla obsługi funkcji usługowej:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się obsługę w zakresie miejsc postojowych z całego terenu 1.KS,U.
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla terenu 1.U i 2.U.

6. Dostępność komunikacyjna do drogi publicznej zlokalizowanej po stronie południowej terenu objętego planem lub bezpośrednio z drogi 1.KDD.

§ 17. 1. Teren oznaczony symbolem **1.KS** – przeznaczają się pod obsługę komunikacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla terenu 1.U i 2.U.

4. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę.

5. Dostępność komunikacyjna do drogi 1.KDD.

§ 18. 1. Teren oznaczony symbolem **1.KI**, przeznaczają się pod lokalizację **infrastruktury technicznej**.

2. Teren należy zagospodarować pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.

3. Dostępność komunikacyjna poprzez teren 1.KDX do drogi 1.KDD i drogi publicznej zlokalizowanej od strony południowej terenu objętego planem.

§ 19. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Wadowice Górne.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Anna Niedbała

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/171/2017
Rady Gminy Wadowice Górne
z dnia 20 listopada 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wadowice Dolne „CENTRUM”,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Realizację zapisanych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wadowice Dolne „CENTRUM”**, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, przewiduje się poprzez finansowanie ze środków gminy.

Źródłami finansowania ww. inwestycji i zadań będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki pomocowe Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.