

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W WADOWICACH

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru obejmującego część Choczni, część Wadowic, część Gorzenia Dolnego oraz część Jaroszwic –
ETAP A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr VI/53/2019 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część Choczni, część Wadowic, część Gorzenia Dolnego oraz część Jaroszwic oraz uchwałą Nr XLV/423/2022 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 30 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr VI/53/2019 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część Choczni, część Wadowic, część Gorzenia Dolnego oraz część Jaroszwic

Rada Miejska w Wadowicach uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część Choczni, część Wadowic, część Gorzenia Dolnego oraz część Jaroszwic – ETAP A, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wadowice.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

1. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część Choczni, część Wadowic, część Gorzenia Dolnego oraz część Jaroszwic – ETAP A”, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wadowicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Przepisy końcowe.

§ 2

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbol literowy i numer identyfikujący teren o ustalonym przeznaczeniu;
 - 5) obszar o wysokiej wartości przyrodniczej obejmujący korytarz ekologiczny „Dolina Skawy” wyznaczony w granicach obszaru objętego planem;
 - 6) symbole literowe identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu:
 - a) **UP** – teren zabudowy usług publicznych,
 - b) **KDGP** – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego.
2. Rysunek planu zawiera ponadto ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 „Dolina rzeki Skawy” wyznaczony w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) teren Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr PLGW2000159 wyznaczony w granicach obszaru objętego planem.
3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne:
 - 1) treść mapy zasadniczej;
 - 2) granice i numery działek ewidencyjnych;
 - 3) obszar rewitalizacji;
 - 4) obszar zdegradowany wyznaczony w granicach obszaru objętego planem.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
 - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
 - 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów, balkonów,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze np. szklarnie, altany, szopy;
 - 5) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji netto, które odpowiadają podstawowym celom i przeznaczeniu budynku tj. służą do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części. Do powierzchni użytkowej podstawowej nie zalicza się: przejść drzwiowych, wnęk okiennych, powierzchni elementów budowlanych (tj. podpory, kolumny, filary, szyby, kominy itp.) oraz powierzchni użytkowej pomocniczej tj.: pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, rampy, pochylnie, piwnice, loggie,

tarasy, balkony;

6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

9) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego przeważające pokrycie stanowi roślinność;

10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia (w tym urządzenia budowlane) służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, loggii o wysięgu nieprzekraczającym 1,5 m, klatek schodowych, schodów, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, z dopuszczeniem §4, ust. 3, pkt 1;

13) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeważający sposób zagospodarowania terenu, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania terenu, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie powodujący z nim kolizji, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

16) **zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego elementy zagospodarowania terenu wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

a) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi z zakresu handlu, gastronomii oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w tym administracyjno-biurowe (konsultingowe, prawne, reklamowe itp.) lub usługi w zakresie nieuciążliwej działalności gospodarczej tj. działalność związaną z usługami drobnej wytwórczości, rzemiosła nie stwarzające uciążliwości dla sąsiednich działek, a także inne usługi o podobnym charakterze,

- b) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności dla służb ratowniczych typu straży pożarna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (wspinalnia, komora rozgorzeniowa itp.);
- 18) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, punkty widokowe, boiska, także inne urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz urządzenia sanitarne;
- 19) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć nieurządzone zespoły drzew, krzewów, trawników;
- 20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników o funkcji izolacyjnej lub rekreacyjno-wypoczynkowej, dekoracyjnej;
- 21) **dojazdach** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych w granicach wyznaczonego terenu;
- 22) **obszarze rewitalizacji** – należy przez to rozumieć obszar zgodnie z Uchwałą nr XXV/185/2016 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 14 września 2016 r. w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, działania w zakresie kształtowania krajobrazu obejmującego obszar rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji;
- 23) **obszarze zdegradowanym** – należy przez to rozumieć obszar zgodnie z Uchwałą NR XXV/185/2016 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 14 września 2016 r. w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, działania w zakresie wieloletnich zadań budowlanych i konserwatorskich mających na celu poprawę stanu i sposobu użytkowania obiektów oraz przeciwdziałanie ich degradacji ustalone są w Gminnym Programie Rewitalizacji na lata 2016-2023.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.
3. Jeżeli w ustaleniach przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym w chwili wydawania decyzji oraz rozstrzygnięć.
4. Nazwy własne (m.in. ulic i obiektów) należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nakaz:

- 1) realizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11;
- 2) sytuowania miejsc postojowych i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenu w granicach działki budowlanej;
- 3) usytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem §4, ust. 3, pkt 1:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP – 25 m,
 - b) od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1UP - 4 m.

2. **Zakaz:** lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. **Dopuszczenie:**

- 1) usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg w odległości mniejszej niż określone w planie zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 2) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem, że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości wskazane w Rozdziale 3;
- 3) sytuowania w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren:
 - a) wjazdu/wyjazdu, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, miejsc postojowych dla samochodów oraz dojść do budynków,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej;
- 4) stosowania okładzin ściennych, płyt włókno-cementowych, elewacyjnych;
- 5) realizacji ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo - rowerowych i rowerowych oraz szlaków turystycznych;
- 6) stacji obsługi rowerów;
- 7) lokalizacji obiektów małej architektury oraz tablic informacyjnych;
- 8) stosowania dachów jako dachy zielone;
- 9) kształtowania elewacji budynków w formie zieleni na ścianach budynku;
- 10) stacji ładowania samochodów elektrycznych;
- 11) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) lokalizacji obiektów na czas trwania budowy.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej, z dopuszczeniem jej likwidacji wyłącznie w ramach realizacji wskazanego niniejszym planem przeznaczenia terenu;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - dróg publicznych,
 - infrastruktury technicznej,
 - masztu antenowego,
 - b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności realizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
 - c) zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich

nieruchomości, w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, emisji pola elektromagnetycznego.

3) ochronę **obszaru o wysokiej wartości przyrodniczej obejmującego korytarz ekologiczny „Dolina Skawy”** (Dolina Skawy - kod KPd-13D obejmująca dolinę rzeki Skawy) poprzez ochronę otaczającej je roślinności oraz wyznaczony w Rozdziale 3 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;

4) w zakresie **ochrony wód** ustala się:

- a) nakaz stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
 - b) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - c) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych,
 - d) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzenia wodnego zgodnie z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne,
 - f) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz ziemi,
- g) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów melioracyjnych:
- dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i konserwacyjnych,
 - dopuszcza się grodzenie nieruchomości wzdłuż rowu zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego,
 - zakazuje się lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;

5) w zakresie **postępowania ze ściekami** ustala się:

- a) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo Wodne,
- b) nakaz odwadniania poprzez systemy kanalizacyjne lub urządzenia wodne,
- c) nakaz wykonania nawierzchni terenów dojazdów, miejsc postojowych w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do ziemi i wód gruntowych,
- d) nakaz stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych;

6) w zakresie **ochrony powietrza** ustala się:

- a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza,
- b) dopuszczenie w zakresie stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW;

7) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem i emisją** ustala się:

- a) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
- b) zakaz lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
- c) zakaz składowania, przetwarzania materiałów lub surowców powodujących przekroczenie standardów emisyjnych zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska;

8) w zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;

9) w zakresie **postępowania z odpadami** ustala się:

- a) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Planem Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego,
- b) zakaz wykorzystania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu działek, w tym niwelacji pod inwestycje,
- c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów (rozumianych jako składowanie odpadów), spalarni odpadów i współspalarni odpadów,
- d) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, składowaniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów.

§ 6

Granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. W zakresie:

- 1) wyznaczonego na rysunku planu **obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 „Dolina rzeki Skawy”**, w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne;
- 2) terenu **Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd)** nr PLGW2000159 wyznaczonego w granicach obszaru objętego planem, w celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy stosować przepisy określone w ustawie Prawo Wodne.

2. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, osuwiska, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie znajdują się **obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych**, które są chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UP** ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

2. Kąt położenia granic działek przy scalaniu i podziale nieruchomości objętych planem miejscowym w stosunku do dróg (pasa drogowego) w przedziale od 60⁰ do 120⁰, z uwzględnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy położonej

w sąsiedztwie infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do infrastruktury technicznej, zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane i warunkami technicznymi usytuowania infrastruktury technicznej.

§ 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie ustalonych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wyznacza się obsługę terenu objętego planem poprzez drogi publiczne: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **KDGP** oraz drogę publiczną zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu tj. z drogi publicznej klasy „dojazdowej” (od strony zachodniej).
2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące **minimalne wskaźniki miejsc postojowych**, gdzie użytkownik obiektu powinien zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
 - 1) dla lokali mieszkalnych – min. 1 miejsce postojowe lub garażowe łącznie na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
3. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie:
 - 1) terenowych miejsc postojowych jako naziemne, w tym wielopoziomowe;
 - 2) garaży wolnostojących lub wbudowanych;
 - 3) garaży podziemnych;
 - 4) parkingów naziemnych, podziemnych, w tym wielopoziomowych;
 - 5) zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych.
4. Minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej na terenie drogi oznaczonej symbolem **KDGP**.
6. Dopuszcza się lokalizowanie placów do nawracania.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) nakaz:
 - a) realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b,
 - b) realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a;
 - 2) dopuszczenie:
 - a) budowy nowej sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, w sposób, który nie

spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,

b) rozbudowy, przebudowy, wymiany i rozbiórki oraz zmiany ich przebiegu,

c) stosowania indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 500kW;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługę poprzez istniejącą sieć wodociągową;

2) dla pokrycia potrzeb obsługę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się obsługę poprzez system kanalizacji oraz poprzez rozbudowę sieci istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji do oczyszczalni.

4. W zakresie **zagospodarowania wód opadowych i roztopowych** ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się obsługę z systemu istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stacji transformatorowych SN/nN oraz linii kablowych i napowietrznych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia.

6. W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się zaopatrzenie w sieć z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

1) dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło opartych o:

a) sieć ciepłowniczą,

b) media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska i stosujące paliwa ekologiczne nisko emisyjne lub alternatywne źródła energii;

2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się dostawy gazu w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazowniczą.

§ 14

W granicach terenu objętego planem ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. 20% dla nieruchomości położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**.

2. 5% dla pozostałych nieruchomości położonych w granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15

1. Dla **terenu zabudowy usług publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa, w zakresie usług komercyjnych,
- b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe (dla obsługi i dozoru);

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) maszt antenowy,
- c) miejsca postojowe,
- d) garaże,
- e) budynki gospodarcze,
- f) dojazdy, dojścia,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny: 1,5,
- b) minimalny: 0,01;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 18 m, z zastrzeżeniem §4, ust. 3, pkt 2.

5) określa się stosowanie dachów: według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie dachu: 2°- 45°, z zastrzeżeniem, że dla dachów łukowych, powłokowych, membranowych nie określa się kąta dachu.

§ 16

1. Dla **terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „głównej ruchu przyspieszonego”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
- b) obiekty typu wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
- c) miejsca postojowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających: 1KDGP – od 2,4 m do 14,2 m (ze względu na występowanie drogi na granicy planu) zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 6 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 16

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wadowic.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wadowicach