Małop.04.63.805

Uchwała Nr XIII/105/2004
Rady Gminy Mogilany

z dnia 26 lutego 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Gaj.

(Kraków, dnia 31 marca 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568) oraz artykułu art. 20, art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41), Rada Gminy Mogilany uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Gminie Mogilany, w miejscowości Gaj.

2. Ustalenia planu dotyczą:

1) terenu 1 o powierzchni 0,86 ha, ograniczonego od północy i wschodu - granicą terenów budowlanych; od południa - granicą działki nr 242/2, granicą klasy gruntu (Lz III) na działce nr 242/1; od zachodu - drogą nr 219;
2) terenu 2 o powierzchni 10,68 ha, ograniczonego od północy - granicą terenów budowlanych, od wschodu - północną i zachodnią granicą działki nr 553, drogą nr 565 do granicy działki nr 557/2 i wschodnią granicą działki nr 557/1; od południa - poprzez teren działki nr 557/1, południową granicą działki nr 557/3, 531/1; od zachodu - zachodnimi granicami działek nr 531/1, 538, fragmentem drogi nr 565;
3) terenu 3 o powierzchni 1,10 ha, ograniczonego od północy - drogą nr 314; od wschodu - wschodnimi granicami działek nr 319, 318; od południa - drogą nr 374; od zachodu - granicą terenów budowlanych;

3. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów w tym zakazu zabudowy wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
6) terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

4. Plan składa się z:

1) tekstu niniejszej uchwały,
2) rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1a, 1b, 1c do niniejszej uchwały sporządzonego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2.000,
3) rysunku infrastruktury technicznej stanowiącego załącznik Nr 2a, 2b, 2c do niniejszej uchwały

sporządzonego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2.000.

5. Rysunek planu zawiera następujące ustalenia:

1) granice terenu objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone następującymi symbolami identyfikującymi:
   a) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) RP - rolnicza przestrzeń produkcyjna bez prawa zabudowy,
   c) ZP - tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
   d) ZZ - tereny trwałych użytków zielonych,
   e) KUd - tereny dróg dojazdowych,
   f) KUl - tereny dróg lokalnych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem,
2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikującym,
3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie wyznaczonym przez linie rozgraniczające,
4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające funkcję podstawową terenu,
5) współczynniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki,
6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
7) liniach rozgraniczających drogę - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych na pas drogowy,
8) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nim rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
9) maksymalny pionowy wymiar budynku - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
10) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię każdej kondygnacji mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku.

§ 3. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

§ 4. Ustala się ogólne zasady korzystania ze środowiska:

1) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej i inwentarskiej,
2) uciążliwość wszelkich obiektów i urządzeń związanych z pomieszczeniami o funkcji usługowej nie może wykraczać poza granice działki, na której te obiekty i urządzenia są zlokalizowane,
3) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu ustala się, że tereny objęte planem traktuje się tak, jak pod zabudowę mieszkalną,
4) wprowadza się wymóg sporządzenia indywidualnych ekspertyz geotechnicznych określających warunki posadowienia budynków,
5) wprowadza się ochronę istniejących skarp i zakaz wycinania roślinności przeciwdziałającej ich erozji,
6) zgodnie z wymogami ustaw szczególnych, dla terenów, na których występuje orientacyjna lokalizacja stanowisk archeologicznych kat. II wprowadza się nakaz sporządzenia ratowniczych badań sondażowo- wykopaliskowych oraz - w razie potrzeby - zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przed przystąpieniem do prac budowlano- ziemnych. Ustalenie warunków lokalizacji projektowanych budynków powinno być realizowane w uzgodnieniu z właściwymi służbami.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN1 do 3 MN1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze, garaże, mała architektura, zieleń.

2. Dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

1) wysokość poziomu parteru budynku mierzona od poziomu najniżej położonego projektowanego terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie może być większa niż 1,20 m,
2) dachy budynków dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
3) pokrycia dachów materiałem w kolorze czerwonym, bordowym, brązowym lub grafitowym,
4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy kamienne, drewniane - w kolorach naturalnych.

3. Dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń o funkcji usługowej wbudowanych w budynki mieszkalne, niezakłócających funkcji mieszkaniowej terenu,
3) wymóg zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji,
4) maksymalny pionowy wymiar budynków mieszkalnych do kalenicy nie może przekraczać 9,0 m,
5) ustala się konieczność zachowania określonych na rysunku planu proponowanych kierunków linii podziałów własności, dojazdów do działek i ich powiązań z układem dróg publicznych.

4. Dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami od 1 MN1 do 3 MN1 ustala się następujące zasady zabudowy i podziału na działki budowlane:

1) Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN1:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem 1KUd i 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi powiatowej
   b) wprowadza się obowiązek podziału nieruchomości wg następujących zasad: - minimalna powierzchnia działek - 900 m^2,
      – minimalna szerokość działek - 20,0 m,
2) Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN1:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m oraz 12 m od linii rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem 2KUl zgodnie z rysunkiem planu,
   b) wprowadza się obowiązek utrzymania szpaleru zieleni wysokiej i niskiej izolacyjnej wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 2KUl, od strony istniejącego kościoła parafialnego na szerokości 6,0 m,
   c) wprowadza się obowiązek podziału nieruchomości wg następujących zasad:
      – minimalna powierzchnia działek - 900 m^2,
      – minimalna szerokość działek - 20,0 m,
   d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością modernizacji i remontu na warunkach ogólnych dla terenów MN1,
3) Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN1:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi powiatowej oraz w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi dojazdowej;
   b) wprowadza się obowiązek przeprowadzenia procesu scalenia i podziału nieruchomości wg następujących zasad:
      – minimalna powierzchnia działek - 900 m^2,
      – minimalna szerokość działek - 30,0 m,
   c) wymóg zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od gazociągu wysokoprężnego,
   d) wymóg zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od linii energetycznej 15 kV do czasu jej skablowania.

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
1) wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 7,0 m,
2) dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci - ok. 30° - 45°,
3) maksymalna powierzchnia całkowita 50 m^2.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu RP ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - rolnicza przestrzeń produkcyjna bez prawa zabudowy,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń śródpolna, ścieżki, drogi dojazdowe do pól, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) utrzymanie rolniczego użytkowania terenu,
2) zakaz podziału działek,
3) zakaz likwidacji istniejącej zieleni śródpolnej,
4) dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, miejsc wypoczynku, (ławki, kosze na śmieci),
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych pod warunkiem zachowania podstawowej funkcji terenu.

§ 8. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu ZP ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona o charakterze parkowym,
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) utrzymanie istniejącej zieleni,
2) zakaz podziału działek,
3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem kubaturowej stacji transformatorowej,
4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przeciwdziałającej erozji skarp,
5) dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, miejsc wypoczynku, (ławki, kosze na śmieci).

§ 9. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu ZZ ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - trwałe użytki zielone,
2) przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie urządzonych ciągów pieszych, miejsc wypoczynku (ławki, kosze na śmieci).

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przeciwdziałającej erozji skarp,
2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,
3) dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń o charakterze parkowym.

§ 10. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1Kud ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - pas drogowy ulicy dojazdowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) wydziela się pas drogowy o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających,
2) ulica jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu o szerokości 2,50 m i chodnikami dwustronnymi,
3) usytuowanie infrastruktury powinno uwzględniać planowaną docelowo realizację ulicy: infrastrukturę podziemną należy sytuować poza jezdnią.

§ 11. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2KUl ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - pas drogowy istniejącej ulicy lokalnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) wydziela się pas drogowy o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających,

2) ulica jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu o szerokości 2,5 m i chodnikiem jednostronnym
3) infrastrukturę podziemną należy sytuować poza jezdnią.

§ 12. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej komunikacji:

1) zaopatrzenie w wodę - poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej:
do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych działek w wodę z indywidualnych ujęć,
2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków w Lusinie poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków wyłącznie w szczelnych zbiornikach wybieralnych i okresowy wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków; wprowadza się zakaz realizacji indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się realizację oczyszczalni grupowych,
3) zasilanie w energię elektryczną - teren nr 1 leży w zasięgu istniejących stacji transformatorowych. Szacunkowy wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną wyniesie ok. 18 kW. Nie przewiduje się lokalizacji na tym terenie nowej stacji transformatorowej. Teren nr 2 do kompleksowego uzbrojenia w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zasilania w energię elektryczną. Północna część terenu znajduje się w zasięgu istniejącej stacji transformatorowej. Szacunkowy wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną wyniesie ok. 180 kW. Wymagana jest budowa stacji transformatorowej kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem ZP - zieleń urządzona o charakterze parkowym. Zasilanie stacji transformatorowej po stronie 15 kV przewiduje się z istniejącej napowietrznej linii 15 kV przebiegającej po północnej stronie terenu objętego opracowaniem. Nową sieć 15 kV zasilającą projektowaną stację transformatorową oraz sieć rozdzielczą niskiego napięcia należy wykonać wyłącznie jako kablową. Teren nr 3 znajduje się w zasięgu obsługi istniejących stacji transformatorowych. Szacunkowy wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną wynosi ok. 18 kV. Nie przewiduje się lokalizacji na tym terenie nowej stacji transformatorowej. Celem uwolnienia terenów pod zabudowę mieszkaniowa proponuje się korektę przebiegu istniejącej linii napowietrznej 15 kV i częściowe jej skablowanie,
4) zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej; sieć rozdzielczą należy prowadzić poza obrębem pasów drogowych. Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach lokalizowanie sieci gazowej w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
5) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej; na obszarze objętym planem istniejącą napowietrzną sieć telekomunikacyjną należy sukcesywnie przebudowywać na sieć kablową w miarę postępującego zainwestowania terenów; nową sieć należy wykonać wyłącznie jako kablową; linie kablowe należy układać poza obrębem pasów drogowych. Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach lokalizowanie sieci telekomunikacyjnej w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg po uzgodnieniu z zarządcą drogi; urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać w obiektach kubaturowych; w przypadku konieczności budowy szafek rozdzielczych lub kontenerowych obiektów telekomunikacji dopuszcza się ich lokalizację w obrębie pasa drogowego po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
6) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych. Wyklucza się stosowanie paliw stałych i spalanie odpadów w piecach indywidualnych gospodarstw,
7) usuwanie odpadów komunalnych - po dokonaniu segregacji na istniejące składowisko odpadów komunalnych, wprowadza się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych,
8) dojazdy do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako ciągi pieszo-jezdne o min. szer. 4.0 m, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziału gruntów, zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi przepisami,
9) dopuszcza się modernizację i remont istniejących dróg - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi
10) wprowadza się konieczność dokonywania przez właścicieli działek położonych przy drogach powiatowych uzgodnień w przypadku budowy, modernizacji i przebudowy wjazdów i ogrodzeń posesji.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości:
1) na terenach oznaczonych symbolami MN1-10%,
2) na pozostałych terenach - 10%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy Mogilany.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Wieś Gaj (teren nr 1)
Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 1b

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Wieś Gaj (teren nr 2)
Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 1c

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Wieś Gaj (teren nr 3)
Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2b

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Wieś Gaj (teren nr 2)
Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2c

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Wieś Gaj (teren nr 3)
Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)