Małop.05.508.3638

Uchwała* Nr XXV/209/05
Rady Gminy Mogilany

z dnia 24 czerwca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Chorowice.

(Kraków, dnia 15 września 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogilany, uchwała Rady Gminy Mogilany Nr XI/65/1999 z dnia 17.12.1999 r., Rada Gminy Mogilany uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni 3.60 ha położonego w Gminie Mogilany, w miejscowości Chorowice.

2. Ustalenia planu dotyczą terenu o powierzchni 3.60 ha ograniczonego od północy - drogą nr 269, od wschodu - drogą nr 287, od południa granicą działki nr 270, 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. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

1) tekstu niniejszej uchwały,
2) części graficznej stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, składającej się z rysunku planu, wykonanego na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

5. Rysunek planu zawiera następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obszar chronionego krajobrazu;
5) granica strefy ochronnej rezerwatu przyrody "Cieszynianaka";
6) tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone następującymi symbolami identyfikującymi:
   a) **UPz** - usługi ochrony zdrowia;
   b) **R** - tereny rolnicze;

c) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej;
d) **ZL** - tereny lasów.

6. Częścią niniejszej uchwały są załączniki:
Nr 1 - część graficzna składająca się z rysunku planu wykonanego na mapach zasadniczych w skali 1:1000 stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;
Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Mogilany o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Mogilany o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

7. Informacje zawarte w załączniku Nr 4 -rysunek infrastruktury technicznej sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 nie są ustaleniami planu i stanowią materiał uzupełniający.

§ 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) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
9) **zabudowie użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii i usług; Za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny.
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 działalnością usługową 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) na terenie strefy ochronnej rezerwatu "Cieszynianka" wprowadza się zakaz wznoszenia wszelkich budowli naziemnych, chodników, miejsc parkingowych, obiektów nie związanych trwale z gruntem takich jak altany, kioski itp.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów

§ 5. 1. **Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem UPz ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - usługi ochrony zdrowia;
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi opieki społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe, gastronomia, obsługa ruchu turystycznego, ścieżki, drogi wewnętrzne dojazdowe, parkingi, zieleń urządzona wysoka i niska, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania formy architektonicznej budynków:
1) wysokość budynków do kalenicy nie przekraczająca 9,0 m;
2) wysokość poziomu parteru budynku mierzona od poziomu najniżej położonego projektowanego terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie może być większa niż 1,20 m;
3) bryła budynków rozczłonkowana, nawiązująca charakterem do istniejącej zabudowy jednorodzinnej;
4) dachy budynków dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
5) pokrycia dachów materiałem w kolorze czerwonym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
6) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy kamienne, drewniane - w kolorach naturalnych.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w przepisach odnoszących się do gospodarki nieruchomościami:
1) współczynnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
3) wymóg zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji.
4) przeprowadzenia procesu scalenia i podziału nieruchomości wg następujących zasad:
   - minimalna powierzchnia działek - 1000 m^2;
   - minimalna szerokość działek - 25,0 m.

§ 6. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu R ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg polnych i cieków wodnych;
2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni śródpolnej;
3) zakaz podziału działek;
4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 7. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu ZI ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna wysoka i niska;
2) przeznaczenie dopuszczalne - wjazdy na działkę, wyznaczenie ciągów pieszych, miejsc wypoczynku (ławki, kosze na śmieci), infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, miejsc wypoczynku (ławki, kosze na śmieci);
2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w zieleni;
3) nakaz utrzymania i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 8. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu ZL ustala się:**
1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
2) przeznaczenie dopuszczalne -wyznaczanie ciągów pieszych, miejsc wypoczynku (ławki, kosze na śmieci).

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, miejsc wypoczynku (ławki, kosze na śmieci);
2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni;
3) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych;
4) nakaz zagospodarowania wg planu urządzenia lasu;
5) zakaz podziału działek;
6) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i 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 docelowo do oczyszczalni ścieków w Skawinie poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
   Dopuszcza się indywidualne, grupowe (przydomowe) oczyszczalnie ścieków pod warunkiem:
   a) w przypadku odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych obowiązuje uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z przepisami szczególnymi;
   b) w przypadku odprowadzenia ścieków do ziemi, minimalna odległość przewodów rozsączających kanalizacji indywidualnej do granicy terenu dla którego jest ona realizowana, nie może być mniejsza niż odległość określona w przepisach szczególnych dla studni dostarczających wodę przeznaczoną do spożycia dla ludzi.
   Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się na terenach zainwestowanych nie uzbrojonych w kanalizację sanitarną, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
3) odprowadzenie wód opadowych:
   a) z terenów zabudowy usługowej do gruntu, odbiorników lokalnych lub do istniejącej kanalizacji deszczowej,
   b) z dróg, parkingów po podczyszczeniu do ziemi lub istniejących cieków wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.
4) zasilanie w energię elektryczną - teren leży w zasięgu istniejących stacji transformatorowych. Nie przewiduje się lokalizacji na tym terenie nowej stacji transformatorowej;
5) 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;
6) 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;
7) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych w oparciu o paliwa niskoemisyjne. Wyklucza się spalanie odpadów w piecach indywidualnych gospodarstw;
8) usuwanie odpadów komunalnych - po dokonaniu segregacji na istniejące składowisko odpadów komunalnych, wprowadza się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości: 10% dla wszystkich terenów.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronach internetowych Gminy.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

---

*) Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr PN II. 0911-267-05 z dnia 23 sierpnia 2005 r. Wojewoda Małopolski stwierdzil nieważność uchwały w części § 4 pkt 2, § 5 pkt 6a oraz obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem Upz.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wieś Chorowice, Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)

.....

Notka Wydawnictwa Prawniczego "Lex"

Grafiki zostały zamieszczone wyłącznie w Internecie. Obejrzenie grafik podczas pracy z programem Lex wymaga dostępu do Internetu.

.....

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mogilany o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgodnie z tabelą nr 1

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mogilany o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY BĘDĄ REALIZOWANE W PRZYSZŁOŚCI ZE ŚRODKÓW POMOCOWYCH I WŁASNYCH GMINY W MIARĘ MOŻLIWOŚCI.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wieś Chorowice, Gmina Mogilany
(grafikę pominięto)