Małop.05.511.3645

Uchwała* Nr XXV/217/05
Rady Gminy Mogilany

z dnia 24 czerwca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Włosań.

(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 11,21 ha położonego w gminie Mogilany, w miejscowości Włosań.

2. Ustalenia planu dotyczą terenu o powierzchni ograniczonego od północy - drogą nr 109 oraz granicą terenów budowlanych; od wschodu - drogą nr 253; od południa - drogą nr 253, granicami działek nr 231, 229/1; od zachodu - drogą nr 324/1.

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 systemów 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 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) **1MN, 2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) **UC** - tereny usług komercyjnych;
   c) **R** - tereny rolnicze bez prawa zabudowy;
   d) **KDd** - tereny dróg dojazdowych;

e) **KDW** - tereny wewnętrznych dróg dojazdowych;
f) **KDx** - tereny wewnętrznych dróg, ciągów pieszo-jezdnych.

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 1:3000 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) 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) wysokości 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) uciążliwość wszelkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice działki, na której te obiekty i urządzenia są zlokalizowane;
2) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu ustala się, że tereny objęte planem traktuje się tak, jak pod zabudowę mieszkalną;
3) wprowadza się wymóg sporządzenia indywidualnych ekspertyz geotechnicznych określających warunki posadowienia budynków;
4) wprowadza się ochronę istniejących skarp i zakaz wycinania roślinności przeciwdziałającej ich erozji;
5) w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Skawinka obejmującego cały obszar objęty planem wprowadza się następujące zakazy:
   - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
   - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;
   - lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
   - mycia pojazdów mechanicznych w ciekach wodnych i w pasie o szerokości 30 m od ich brzegów;
   - gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków;
   - wprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, bez ich wcześniejszego podczyszczenia;
   - lokalizowania zakładów chemicznych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN ustala się:

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

2. Ustala się następujące zasady kształtowania formy architektonicznej budynków:

1) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 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) dachy budynków dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
4) pokrycia dachów materiałem w kolorze czerwonym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
5) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy kamienne, drewniane - w kolorach naturalnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością przebudowy, rozbudowy i remontu na warunkach ogólnych dla terenów MN;
2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń o funkcji usługowej wbudowanych w budynki mieszkalne, niezakłócających funkcji mieszkaniowej terenu;
3) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
4) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę wewnętrznych sieci infrastruktury technicznej;
5) współczynnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem KDd oraz 6,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem KDW;
7) nakaz zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji:
   - dla działek zabudowy mieszkaniowej - 2 stanowiska (w tym miejsce garażowe) na działkę;
8) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od napowietrznej linii energetycznej 110 kV;
9) nakaz zachowania określonych na rysunku planu proponowanych kierunków linii podziałów własności, dojazdów do działek i ich powiązań z układem dróg publicznych;
10) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

4. Dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w przepisach odnoszących się do gospodarki nieruchomościami:

1) Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:
   a) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości wg następujących zasad:
      – minimalna powierzchnia działek - 900 m^2;
      – minimalna szerokość działek - 25,0 m.
2) Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN:
   a) Przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości wg następujących zasad:
      – minimalna powierzchnia działek - 1200 m^2;
      – minimalna szerokość działek - 30,0 m.

§ 6. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 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 symbolem UC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego np. gastronomia, baza noclegowa, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, urządzenia sportowe, ciągi infrastruktury technicznej, mała architektura, zieleń;
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania formy architektonicznej budynków:
1) wysokość zabudowy do kalenicy nie przekraczająca 10,0 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 i detalem do istniejącej zabudowy jednorodzinnej;
4) dachy budynków dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie;
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 terenu oraz zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w przepisach odnoszących się do gospodarki nieruchomościami:
1) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę wewnętrznych sieci infrastruktury technicznej;
2) współczynnik intensywności zabudowy od 0,4 do 0,8;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem KDW;
4) nakaz zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji;
5) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od linii elektroenergetycznej 15 kV do czasu jej skablowania.
6) przeprowadzanie procesu scalenia i podziału nieruchomości wg następujących zasad:
   - minimalna powierzchnia działek - 1200 m^2;
   - minimalna szerokość działek - 30,0 m;

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasady kształtowania formy architektonicznej budynków oraz warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 5 pkt 2,3.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu R ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze 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) dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, miejsc wypoczynku (ławki, kosze na śmieci);
2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych z możliwością modernizacji i remontu na warunkach ogólnych dla terenów MN;
3) nakaz utrzymania rolniczego użytkowania terenu;
4) zakaz podziału działek;
5) zakaz likwidacji istniejącej zieleni śródpolnej z możliwością uzupełnienia, pielęgnacji i wprowadzenia zieleni przeciwdziałającej erozji skarp i terenów o dużych spadkach.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu KDd ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - pas drogowy istniejącej publicznej drogi 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 2,5 m i chodnikiem jednostronnym, na skrzyżowaniu i załamaniach zastosować ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 x 5,0 m
3) infrastrukturę podziemną należy sytuować poza jezdnią

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu KDW ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - pas drogowy wewnętrznej drogi 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 8,0 m w liniach rozgraniczających;
2) ulica jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu o szerokości 2,5 m i chodnikiem jednostronnym, na skrzyżowaniu i załamaniach zastosować ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 x 5,0 m;
3) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających w miejscach jak na rysunku planu pod lokalizację placyków do nawracania oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z ulicą np. stacje transformatorowe;
4) infrastrukturę podziemną należy sytuować poza jezdnią.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu KDx ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - pas terenu drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) wydziela się ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających terenu z jednym pasem ruchu;
2) nawierzchnię wykonać z elementów drobnowymiarowych.

§ 12. 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 do gminnej oczyszczalni ścieków we Włosaniu 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, szczelnych z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych.
3) odprowadzenie wód opadowych:
   a) z terenów zabudowy mieszkaniowej i 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 - poprzez przebudowę, rozbudowę istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia. teren znajduje się w zasięgu obsługi istniejącej stacji transformatorowej . Przy szacunkowym wzroście zapotrzebowania na energię elektryczną o około 240 kW konieczna jest lokalizacja nowej stacji transformatorowej kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem UC. Sieć 15 kV zasilającą projektowaną stację transformatorową oraz sieć rozdzielczą niskiego napięcia należy wykonać wyłącznie jako kablową. Celem uwolnienia terenów pod zabudowę mieszkaniową proponuje się częściowe skablowanie i korektę przebiegu istniejącej linii napowietrznej 15 kV.
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;
9) 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;
10) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących dróg - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
11) wprowadza się konieczność dokonywania przez właścicieli działek położonych przy drogach powiatowych uzgodnień w przypadku budowy, remontu i przebudowy wjazdów i ogrodzeń posesji.

§ 13. 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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronach internetowych gminy.

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

---

* Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN II.0911-266-05 z dnia 23 sierpnia 2005 r. Wojewoda Małopolski stwierdził nieważność uchwały w części § 4 pkt 1 oraz tych części rysunku planu oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, UC, KWD, które odnoszą się do obszaru oznaczonego symbolem ZO - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wieś Włosań, gmina Mogilany
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mogilany o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - wszystkie uwagi rozpatrzono pozytywnie, w związku z tym rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.

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 Włosań, gmina Mogilany
rysunek infrastruktury technicznej
(grafikę pominięto)