Uchwała Nr IX/63/2007
Rady Gminy Mogilany
z dnia 27 września 2007

w sprawie:

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany

- Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 art. 36, art. 87 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717z 2003 r.), art. 18, ust. 2, pkt. 5, art.41, art.42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.),

- Po stwierdzeniu zgodności projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Rada Gminy Mogilany uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany zwany dalej planem. Zmiana obejmuje obszar działek nr 284/2, 284/3, 284/4 w miejscowości Włosań.
2. Obszar planu obejmuje teren wskazany w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały o powierzchni około 8,3 ha.
3. Ustalenia planu składają się z:
   1) tekstu niniejszej uchwały,
   2) załącznika nr 1 - rysunku „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu" w skali 1:2000 stanowiącego integralną część uchwały,
   3) załącznika nr 2 - zawierającego informacje na temat sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   4) załącznika nr 3 - zawierającego informacje na temat sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju mieszkalnictwa, usług i wytwórczości z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu,
2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

§ 3.

1. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające z ustaleń niniejszego planu, są ustaleniami obowiązującymi:**

1) **granica obszaru objętego zmianą planu,**
2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,**
3) **nieprzekraczalne linie zabudowy,**
4) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania:
   a) **MU 1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej,
   b) **KDD1, KDZ1** – Tereny dróg i ulic publicznych,
   c) **R1** – Tereny gruntów rolnych.

2. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające z przepisów szczególnych, są ustaleniami obowiązującymi:**
   1) **strefa ochrony archeologicznej**,
   2) **strefa ochrony pośredniej - teren zewnętrzny - ujęcia wody na Skawince,**
   3) **strefy techniczne wzdłuż istniejących linii 15 kV.**
3. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały **nie stanowią ustaleń planu:**
   1) **granice sołectw**.

§ 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:
   1) ustalenia ogólne, o których mowa w rozdziale I,
   2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze opracowania, zawarte w rozdziale II,
   3) ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów w ich liniach rozgraniczających, zawarte w rozdziałach III i IV.
2. Podejmowane przedsięwzięcia i inwestycje (w zakresie zagospodarowania terenów) nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w pkt. 1.

§ 5.

Jeżeli jest mowa o:

1. **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie (lub przeznaczenia), które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
3. **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,
4. **obudowie biologicznej cieku** – rozumie się przez to roślinność leśną, zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
5. **wysokości obiektu** – rozumie się wysokość obiektu liczoną zgodnie z przepisami szczególnymi do górnej powierzchni przekrycia,
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** rozumie się przez to linię określającą nieprzekraczalne położenie fasad nowych budynków i innych obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, daszków, wykuszy, balkonów. Elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,

7. **działce** (w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy) – rozumie się przez to tą część działki lub tą część zespołu przylegających do siebie działek, która położona jest w obrębie danej kategorii terenu ustalonej niniejszym planem, w obrębie której lokalizowana jest dana inwestycja.

Rozdział II
Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla nowych obiektów handlowych określono dla poszczególnych kategorii terenów.
2. We wszystkich terenach wymienionych w **§ 3**, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Art.51. ust.1 pkt. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska z późniejszymi zmianami, wymienionych w § 2.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko za wyjątkiem takich jak:
   1) stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne, o napięciu znamionowym wynoszącym nie mniej niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km,
   2) urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych, sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, o zdolności poboru wody nie niższej niż 500 m^3/h.
3. We wszystkich terenach wymienionych w **§ 3**, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Art.51. ust.1 pkt. 2 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska z późniejszymi zmianami, wymienionych w § 3.1.pkt.1–5, pkt.9–16, pkt.18–32 pkt.37–40 i pkt.43–45, pkt. 54, pkt.58–60, pkt. 64, pkt. 68–69, pkt. 73–76, pkt. 85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
4. Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:
   1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
   2) wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
   3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 7.

Ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej stanowiące dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:

1. **Nieprzekraczalne linie zabudowy** od dróg - określające nieprzekraczalne położenie fasad nowych budynków. Szczegółowe ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg zawarto w **§ 5 i § 15.**

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
   1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem odpowiednich ustaw i rozporządzeń w tym zakresie,
   2) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem odpowiednich przepisów,
   3) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady:
      a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych,
      b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
      c) powierzchnię działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym położonej w poszczególnych kategoriach terenu określono dla każdego terenu indywidualnie.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
   1) każda nowowydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych,
   2) powierzchnię działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym położonej w poszczególnych kategoriach terenu określono dla każdego terenu indywidualnie.
3. Minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych.
4. Minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

§ 9

Za zgodne z planem uznaje się:

1. Lokalizowanie w granicach całego terenu objętego planem nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę,
   2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
   3) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz sieciowy i ciepło,
   4) telekomunikacji,

   pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
2. Remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem ustaleń w zakresie intensywności zabudowy, zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów określonych dla kategorii terenów, w której się one znajdują.
3. Wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy.
4. Utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej leżącej poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, pod warunkiem uporządkowania gospodarki ściekowej w aspekcie ochrony

środowiska. Dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do wymogów zawartych w **§ 23 ust. 5.**

5. Przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy położonej w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
6. Utrzymanie nieoznaczonych na rysunku planu cieków wodnych.
7. Możliwość regulacji cieków na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
8. Realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.
9. Lokalizację zabudowy w terenach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.
10. W przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej dopuszczalną w danym terenie dopuszcza się jej remont, rozbudowę i przebudowę bez możliwości podwyższania budynku za wyjątkiem przebudowy stropodachu – w przypadku przebudowy stropodachu dopuszcza się podwyższenie budynku o 1,0 m.
11. W przypadku istniejącej zabudowy o wysokości nie przekraczającej dopuszczalnej w danym terenie, przy przebudowie stropodachu dopuszcza się jej remont, rozbudowę i przebudowę, pod warunkiem, że wysokość budynku nie przekroczy wysokości ustalonej dla poszczególnych kategorii terenów o 1,5 m.

§ 10.

1. Jako parametr wykorzystania terenów przyjmuje się **wskaźnik intensywności zabudowy** w postaci dopuszczalnej powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy w obrębie części działki położonej w terenach budowlanych, określony dla każdego terenu indywidualnie.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono dla każdego terenu indywidualnie.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 11.

1. Zgodnie z przepisami szczególnymi wyznacza się **strefę ochrony pośredniej (teren zewnętrzny) ujęcia wody na Skawince**. W granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w decyzji Wojewody Krakowskiego nr OS.III.6210-1-188d/95 z dnia 19.03.1996.
2. W strefie tej zabrania się:
   a) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
   b) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
   c) lokalizowania wylewisk odpadów komunikacyjnych i przemysłowych,
   d) mycia pojazdów mechanicznych w ciekach wodnych i w pasie o szerokości 30 m od ich brzegów,
   e) gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków,
   f) wprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, bez ich wcześniejszego podczyszczenia,
   g) lokalizowania zakładów chemicznych.
3. W strefie tej nakazuje się:

a) realizację kanalizacji zakończonej urządzeniami oczyszczającymi równolegle z realizacją wodociągów,

b) posiadanie zbiornika na gnojówkę oraz szczelnej płyty gnojowej przy prowadzeniu działalności hodowlanej.

§ 12.

1. **W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują następujące zasady:
   1) sukcesywne tworzenie nowych zalesień i zadrzewień w trybie przepisów szczególnych,
   2) tworzenie zadrzewień przeciwerozyjnych w terenach rolnych,
   3) zachowanie powierzchni niezabudowanej, zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów, jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów szczególnych,
   4) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną,
   5) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od wyznaczonej linii brzegowej,
   6) zakaz stosowania ogrodzeń na trwałe związanych z podłożem w odległości 1,5 - 4 m od linii brzegowej cieków. W odległości 1,5 - 4 m od linii brzegowej cieków dopuszcza się stosowanie ogrodzeń łatwych do demontażu,
   7) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z gospodarka wodną, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 15 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej, w celu zachowania obudowy biologicznej cieków.
2. **W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów oraz ochrony jakości wód** obowiązuje:
   1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i powierzchniowych zbiorników wód,
   2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
   3) podłączenie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczo-rzemieślniczych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji,
   4) prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza,
   5) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą użytkownika sieci, pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów ścieków sanitarnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
   6) dla inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne należy dokonać oceny warunków hydrogeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
   7) w przypadku realizacji stacji paliw przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje wykonanie rozpoznania warunków hydrogeologicznych. Forma i zakres tego opracowania odpowiadać mają wymogom określonym w przepisach szczególnych odnoszących się do tego typu prac,
   8) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w **§ 16** oraz w **§ 17,**
   9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi związanymi z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i

lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów szczególnych.

3. **W zakresie ochrony przed zagrożeniem osuwaniem się mas ziemnych, erozją gleb i** obowiązują następujące zasady:
   1) na terenach gruntów rolnych dopuszcza się sukcesywne tworzenie nowych zadrzewień i zalesień oraz wprowadzanie zieleni o znaczeniu przeciwerozyjnym w trybie przepisów szczególnych.

§ 13.

1) Dla celów ochrony przed hałasem:
   1) **ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku**. Zgodnie z przepisami szczególnymi dla poszczególnych kategorii terenów wymienionych w **§ 3** poziom hałasu nie może przekraczać:
      a) dla terenów **MU1**– poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
      b) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 14.

1. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej w** celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, o następujących wymaganiach:
   1) wyklucza się przekształcanie bądź użytkowanie stanowisk archeologicznych w ich granicach, które mogłoby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej,
   2) podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowiska archeologicznego wymaga zapewnienia warunków dla nadzoru archeologicznego,
   3) przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę wymagane jest podanie informacji o obecności stanowiska archeologicznego,
   4) prowadzenie prac budowlanych wymaga zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków.

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg i ulic

§ 15.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu gminy:

1. Układ komunikacyjny stanowią następujące elementy:
   1) **KDZ1** – drogi (ulice) zbiorcze,
   2) **KDD1** – drogi (ulice) dojazdowe,
2. W obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszo – rowerowych.

3. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, odnośnie klas, funkcji i akcesji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** w odniesieniu do **istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu**:
   1) droga klasy **KDZ1** – odległość budynków: min. 23.0 m od osi drogi,
   2) droga klasy **KDD1** – odległość budynków: min. 10 m od osi drogi.
5. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** (nie oznaczone na rysunku planu) w odniesieniu do **nie oznaczonych** na rysunku planu **istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych**:
   1) droga wewnętrzna - odległość budynków: min. 8 m od osi drogi,
   2) ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m - odległość budynków: min. 5 m od osi drogi.
6. Zgodnie z przepisami szczególnymi dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż określone w planie, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.
7. Uzgodnienia z zarządcą poszczególnych kategorii dróg wymagają:
   1) podziały działek w obrębie linii rozgraniczających dróg,
   2) zmiany ukształtowania działek w terenie przylegającym bezpośrednio do dróg,
   3) zasady obsługi komunikacyjnej działek przylegających do dróg,
   4) budowa i przebudowa wjazdów oraz lokalizacja ogrodzeń od strony drogi publicznej,
   5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejącej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.
8. Lokalizację ogrodzeń oraz reklam dopuszcza się poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg KDZ1.
9. Dla dróg i ciągów klasy KDD1, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych wymienionych w pkt. 6 dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na liniach rozgraniczających tych dróg.
10. Szerokości linii rozgraniczających dróg ustalono w **§ 24.**
11. Dla nowo realizowanych obiektów położonych w terenach MU1, obowiązuje zapewnienie przez użytkowników poszczególnych kategorii terenów miejsc postojowych (nie wliczając w to garaży) w granicach działki w ilości:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   2) dla zabudowy zagrodowej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
   3) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m^2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych. Wymóg realizacji miejsc postojowych dotyczy również obiektów usługowych i produkcyjnych, powstających w wyniku zmiany funkcji istniejących obiektów z mieszkaniowej na usługową lub produkcyjną.

V. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 16.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. System zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Główne źródła zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa zaopatrywana z ujęcia na rzece Skawince poprzez system wodociągowy miasta Skawiny i zbiornik wody we wsi Mogilany.
3. System zaopatrzenia w wodę stanowią przewody magistralne o średnicach 225 i 280 mm, przebiegające z zachodu na wschód przez centralną część gminy oraz rurociągi o średnicy 160 mm biegnące z południa na północ położone poza obszarem opracowania.
4. Doprowadzenie wody do poszczególnych grup odbiorców lub odbiorców indywidualnych nastąpi w oparciu o sieci rozdzielcze rurociągami o mniejszych średnicach, głównie 110 i 90 mm.
5. Sieć wodociągową należy rozbudowywać stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy.
6. Nowoprojektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
7. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych i grupowych studni oraz ujęć źródeł, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.
8. Obowiązuje utrzymanie w dobrym stanie technicznym sieci wodociągowej, urządzeń i obiektów towarzyszących tj. przepompowni, hydroforni i zbiornika, a także istniejących odwiertów i studni oraz zapewnienie ich ochrony zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Ustala się dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody.
10. Budowę nowych przewodów wodociągowych realizować należy poza obrębem pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
11. Ustala się pokrycie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.

§ 17.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą oczyszczalnię we Włosani oraz zbiorczą sieć kanalizacyjną grawitacyjno-tłoczną. Realizacja nowej zabudowy na działce położonej w terenach objętych systemami kanalizacji wymaga podłączenia jej do tych systemów.
2. Realizacja zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej powinna uwzględniać docelowe średnice kanałów 300, 250 i 200 mm, z możliwością podłączenia różnych kategorii terenów zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.
3. Przyjmuje się, że realizacja systemu kanalizacyjnego odbywać się będzie zgodnie z „Koncepcją kanalizacji dla gminy Mogilany” oraz zgodnie z założeniami kanalizacji gminy w ramach „Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych”.
4. Dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w ramach systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym.
5. Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza realizację się indywidualnych/grupowych (przydomowe) oczyszczalni ścieków:

1) w przypadku odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych obowiązuje uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) w przypadku odprowadzania ścieków do ziemi, minimalna odległość przewodów rozsączających kanalizacji indywidualnej od czynnej studni nie może być mniejsza niż odległość określona w przepisach szczególnych dla studni dostarczających wodę przeznaczoną do spożycia dla ludzi.

6) Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, szczelnych, z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki bezodpływowe oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
7) W przypadku realizacji obiektów usługowych wytwarzających ścieki przemysłowe, obowiązuje ich oczyszczenie w indywidualnej oczyszczalni ścieków lub gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych, szczelnych, z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych przyjmujących ścieki przemysłowe; zbiorniki bezodpływowe oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
8) W przypadku realizacji obiektów usługowych, których działalność może prowadzić do zanieczyszczeń wód podziemnych obowiązuje odwodnienie powierzchni utwardzonych polegające na ujęciu wód i ich odprowadzeniu po uprzednim podczyszczeniu.

§ 18.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

1. Głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych ze stacji gazowej I stopnia w miejscowości Gaj, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
2. Wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r., należy utrzymać ich strefy techniczne (odległości podstawowe), a wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane. Wymiary oraz warunki zagospodarowania ww. stref, ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych.
3. Projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci elektroenergetyki:

1. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.
2. Wzdłuż istniejących linii średniego napięcia 15 kV, należy pozostawić strefy techniczne 2 x 7m po obydwu stronach linii. Warunki zagospodarowania dla terenów położonych w strefiie, określają przepisyszczególne.
3. Linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

4. Kioski wolnostojących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w wykonaniu wnętrzowym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami i wystrojem architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową.

§ 20.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1. Utrzymuje się istniejące indywidualne systemy grzewcze lokalne oraz dopuszcza się dla terenów objętych planem budowę lokalnych kotłowni stosujących paliwa niskoemisyjne.
2. W miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw niskoemisyjnych lub energii elektrycznej.

§ 21.

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

1. Urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać:
   1) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
   2) w budynkach wolnostojących, jako obiekty infrastruktury telekomunikacji, lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów budynków oraz dostosowania wystroju architektonicznego budynków do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu,
   3) w przypadku konieczności budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni.
2. W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 22.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z Gminnym planem gospodarki odpadami sporządzonym dla całej gminy, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstania i obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Rozdział III

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 23.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na rysunku planu symbolem **MU1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:
   1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
   2) lokalizację zabudowy zagrodowej,

3) lokalizację obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, rzemiosła usługowego.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **MU1** pod:
   1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym,
   2) lokalizację obiektów użyteczności publicznej,
   3) lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
   4) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
   5) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
   6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **MU1** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się zabudowę na 40% powierzchni działki znajdującej się w terenach budowlanych,
   2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m^2,
   3) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
   4) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla obiektów usługowych nie może być mniejsza niż 600 m^2,
   5) minimum 35% powierzchni nowych działek budowlanych znajdującej się w terenach budowlanych urządzić należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
   6) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej,
   7) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2,
   8) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych,
   9) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. W przypadku prowadzenia działalności usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki, na której są one zlokalizowane.
5. W terenach **MU1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne,
   2) nowe budynki mieszkalne sytuowane mają być kalenicowo lub szczytowo do drogi publicznej w zależności od tradycyjnego usytuowania domów w danej części sołectwa,
   3) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – zagrodowych, gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 9,5 m,
   4) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 7,0 m,
   5) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 1,2 m; w przypadku spadku terenu – wysokość ta – liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej – nie może przekraczać 1,4 m,
   6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0 z wysuniętym przed lico budynku okapem,
   7) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
   8) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi oraz budowę tzw. „jaskółek”. Lukarny i „jaskółki” należy budować z daszkami o jednakowym kącie

nachylenia połaci, zgodnym z kątem nachylenia głównych połaci dachu, z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połaci dachu,

9) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego, jednak nie mniej niż 20^0,

10) dopuszcza się stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu,

11) materiały wykończeniowe: tynki – w jasnych, stonowanych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - ceramiczne, inne,

12) kolorystyka dachów - utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym, ciemnozielonym, grafitowym.

6. Dla budynków użyteczności publicznej i usługowych obowiązuje:

1) wysokość budynków nie może przekraczać:
12 m – banki, poczta, administracja, kultura, oświata, obiekty kultu religijnego, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna,
9,5 m – pozostałe obiekty,

2) układ bryły budynku – horyzontalny,

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35^0- 45^0, z wysuniętym przed lico budynku okapem, kryte drewnem, dachówką bądź materiałem dachówkopodobnym. W przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych oraz innym pokryciu,

4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne lub ich imitacje – w kolorach naturalnych,

5) kolorystyka dachów - w kolorze ciemnoczerwonym, czerwonobrązowym, brązowym lub popielatym,

6) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi oraz budowę tzw. „jaskółek". Lukarny i „jaskółki" należy budować z daszkami o jednakowym kącie nachylenia połaci, zgodnym z kątem nachylenia głównych połaci dachu, z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połaci dachu.

§ 24.

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ1 i KDD1.**
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **KDZ1 i KDD1** pod drogi i ulice publiczne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **KDZ1 i KDD1** pod:
   1) ciągi piesze i rowerowe,
   2) ciągi, obiekty i urządzenia, nie związane z gospodarką drogową np. związane z infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami szczególnymi,
   3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
   4) zieleń o charakterze estetycznym i izolacyjnym,
   5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
   6) elementy małej architektury,
   7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych.
4. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic:
   ulice / drogi **KDZ1** 20 m,

ulice / drogi **KDD1** 10 m.

5. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic nieoznaczonych na rysunku planu:
   1) drogi wewnętrzne 8 m,
   2) ciągi pieszo-jezdne 6 m.
6. Dla dróg i ulic poszczególnych klas ustala się następujące warunki ich modernizacji:
   1) ulice / drogi **KDZ1:**
      a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
      b) szerokość jezdni – minimum 6,0 m,
      c) chodnik –1,5 – 2,0 m; w terenach zabudowanych obustronny,
   2) ulice / drogi **KDD1:**
      a) jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu,
      b) szerokość jezdni – minimum 5,0 m,
      c) chodnik –1,5 – 2,0 m; w terenach zabudowanych minimum jednostronny,
7. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg z określonymi w przepisach szczególnych.

§ 25.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczone na rysunku planu symbolem **R1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **R1** pod:
   1) uprawy rolne,
   2) zadrzewienia i zakrzewienia.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **R1** pod:
   1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym wieże radiokomunikacyjne z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z **§ 6**,
   2) szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe,
   3) drogi dojazdowe do pól,
   4) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
   5) zieleń mająca znaczenie przeciwerozyjne, zalesienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
   6) cieki wodne wraz z ich biologiczną obudową.
4. W terenach **R1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej, pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do wymogów określonych w **§ 23 ust. 5.**
   2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży w granicach działki siedliskowej, pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do wymogów określonych w **§ 23 ust. 5.**

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 26.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w stosunku do terenów oznaczonych symbolami:

1) 10 % dla terenów MU1,

2) 0 % dla pozostałych terenów

wzrostu wartości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27.

Dla obszaru objętego zmianą planu, traci ważność plan miejscowy uchwalony uchwałą Rady Gminy Mogilany nr XXX/271/2006 z dnia 20.02.2006 oraz nr XXXV/312/2006 z dnia 3.08.2006 (tekst jednolity Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2007r. Nr 427, poz. 2843).

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Mogilany

Marek Sikora