

WÓJT GMINY MOGILANY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOGILANY

USTALENIA PLANU

INSTYTUT ROZWOJU MIAST

sierpień, 2006 r.

Uchwała Nr XXXV/312/2006 Rady Gminy Mogilany z dnia 3 sierpnia 2006

w sprawie 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany zwany dalej planem, z wyłączeniem obszarów objętych planami miejscowymi na mocy uchwał:
 - 1) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXIV/207/2001 z dnia 28.06.2001,
 - 2) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/210/2001 z dnia 27.09.2001,
 - 3) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXVIII/247/2005 z dnia 02.12.2005,
 - 4) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr IV/32/2003 z dnia 06.02.2003,
 - 5) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/216/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 6) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/211/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 7) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/214/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 8) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/212/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 9) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XIII/105/2004 z dnia 26.02.2004,
 - 10) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/210/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 11) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXVIII/248/2005 z dnia 02.12.2005,
 - 12) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/217/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 13) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/208/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 14) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/209/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 15) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/207/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 16) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXV/213/2005 z dnia 24.06.2005,
 - 17) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXVIII/245/2005 z dnia 02.12.2005,
 - 18) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXVIII/246/2005 z dnia 02.12.2005,
 - 19) Uchwała Rady Gminy Mogilany nr XXX/271/2006 z dnia 20.02.2006 z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Małopolskiego nr PN.II.0911-110-06 z dnia 9 maja 2006.

2. 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.
3. Ustaleniami planu nie są informacje zawarte w aneksach :
 - 1) Aneks nr 7 – Rysunek „Infrastruktura techniczna” w skali 1:10 000. Aneks przedstawia uzbrojenie terenu obejmujące przebiegi tras infrastruktury technicznej, które należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia na etapie opracowania projektu budowlanego, po uzyskaniu warunków technicznych zasilania od właściwych instytucji branżowych (operatorów sieci),

§2.

1. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające z ustaleń niniejszego planu, są ustaleniami obowiązującymi:**
 - 1) **granice obszaru objętego planem, dla terenów objętych uchwałą nr. XXXV/312/2006,**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,**
 - 3) **strefa terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,**
 - 4) **strefa terenów zagrożonych ruchami osuwiskowymi,**
 - 5) **granica strefy ochrony akustycznej od projektowanej drogi ekspresowej,**
 - 6) 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) **MU 2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - c) **MU 3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej centrum Mogilan,
 - d) **MN1, MN2, MN3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) **RM1** – Tereny zabudowy zagrodowej,
 - f) **U1, U2, U3** – Tereny usług,
 - g) **UP1, UP2** – Tereny usług publicznych,
 - h) **UK** – Tereny usług kultu religijnego,
 - i) **US1, US2** – Tereny sportu i rekreacji,
 - j) **ZP** – Tereny zieleni parkowej,
 - k) **ZD** – Tereny zieleni działkowej,
 - l) **NUX** – Tereny infrastruktury technicznej – wysypisko odpadów komunalnych do likwidacji,

§ 3.

1. Dla nowo realizowanych obiektów położonych w terenach MU1, MU2, MU3, MN1, MN2, MN3, RM1, UP1, UP2, ZP 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 50m² 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.
2. Dla nowo realizowanych obiektów położonych w terenach:
 - 1) US1, UK - obowiązuje zapewnienie co najmniej 5 miejsc postojowych w granicach danego terenu,
 - 2) US2 - obowiązuje zapewnienie co najmniej 30 miejsc postojowych w granicach terenu US2,
 - 3) ZD - obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego w obrębie działki,
 - 4) U1, U2, U3 - obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsce parkingowe na 20m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca na 2 zatrudnionych. Wymóg realizacji miejsc postojowych dotyczy również obiektów usługowych i produkcyjnych, powstających w wyniku zmiany funkcji istniejących obiektów z mieszkaniowej na usługową lub produkcyjną.

§ 4.

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 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 m²,
 - 3) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - 4) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla obiektów usługowych nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - 5) minimum 35% powierzchni nowych działek budowlanych znajdującej się w terenach budowlanych urządzać należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej,
 - 7) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - 8) obowiązuje zakaz lokalizacji urzędzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 9) uciążliwość wszystkich obiektów i urzędzeń 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) rzut nowych i rozbudowywanych (nie dotyczy nadbudowy) budynków ma mieć kształt prostokąta lub złożonego z prostokątów; stosunek boków zawierać się powinien w przedziale 1 : 1,2 do 1 : 2,5,
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – zagrodowych, gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 9,5 m,
 - 5) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 7,0 m,
 - 6) 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,
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-45⁰ z wysuniętym przed lico budynku okapem,
 - 8) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - 9) 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,
 - 10) 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 20⁰,
 - 11) dopuszcza się stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu,
 - 12) materiały wykończeniowe: tynki – w jasnych, stonowanych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - ceramiczne, inne,
 - 13) kolorystyka dachów - utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, ciemnozielonym, grafitowym.

6. Dla budynków użyteczności publicznej i usługowych obowiązuje:
 - 1) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 12 m – banki, poczta, administracja, kultura, oświata, obiekty kultu religijnego, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna,
 - b) 9,5 m – pozostałe obiekty,
 - 2) układ bryły budynku – horyzontalny,
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°, 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, czerwono-brązowym, 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.

§ 5.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na rysunku planu symbolem **MU2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:
 - 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - 2) lokalizację obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, rzemiosła.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **MU2** pod:
 - 1) utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - 2) lokalizację zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym,
 - 3) lokalizację budynków użyteczności publicznej,
 - 4) lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 5) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
 - 6) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **MU2** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę na 50% 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 m²,
 - 3) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla obiektów usługowych nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - 4) minimum 30% powierzchni nowych działek budowlanych znajdującej się w terenach budowlanych urządzać należy jako powierzchnię biologicznie czynną,

- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej,
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - 7) obowiązuje zakaz lokalizacji urzędzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 8) uciążliwość wszystkich obiektów i urzędzeń związanych z działalnością usługową mieszkańców, 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 **MU2** ustala się zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów **MU1** określone w **§ 4 ust. 5**.
6. Dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów **MU1** określone w **§ 4 ust. 6**.

§ 6.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ CENTRUM MOGILAN** oznaczone na rysunku planu symbolem **MU3**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:
 - 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - 2) lokalizację obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, rzemiosła usługowego,
 - 3) lokalizację budynków użyteczności publicznej.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **MU3** pod:
 - 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w układzie bliźniaczym,
 - 2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 3) nie oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
 - 4) obiekty małej architektury i zieleni urządzonej,
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 6) utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej.
4. W terenach **MU3** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę na 50% 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 500 m²,
 - 3) minimum 20% powierzchni nowych działek budowlanych znajdującej się w terenach budowlanych urzędzić należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej, atrialnej oraz nowej zabudowy zagrodowej,
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji urzędzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 7) uciążliwość wszystkich obiektów i urzędzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
5. W terenach **MU3** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych nawiązywać ma do wysokości budynków sąsiednich, nie może jednak przekraczać 11,0 m,
 - 2) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m,
 - 3) pozostałe warunki jak w § 4 ust. 5.
6. Dla budynków użyteczności publicznej i usługowych obowiązuje:
- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 13,0 m,
 - 2) pozostałe warunki jak w § 4 ust. 6.

§ 7.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1, MN2 i MN3**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:
 - 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **MN1, MN2 i MN3** pod:
 - 1) utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej,
 - 2) lokalizację zabudowy wielorodzinnej do 4 mieszkań,
 - 3) lokalizację zabudowy szeregowej w terenach **MN3**,
 - 4) lokalizację zabudowy jednorodzinnej z usługami wbudowanymi,
 - 5) lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 6) prowadzenie działalności usługowej w zabudowie mieszkaniowej na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na nieruchomości,
 - 7) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
 - 8) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - 9) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **MN1, MN2, MN3** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę na 50% powierzchni działki znajdującej się w terenach budowlanych,
 - 2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² w terenach **MN1**,
 - b) 1200 m² w terenach **MN2**,
 - c) 1000 m² w terenach **MN3** dla zabudowy wolnostojącej,
 - d) 350 m² w terenach **MN3** dla zabudowy szeregowej,
 - 3) minimum 30% powierzchni nowych działek budowlanych znajdującej się w terenach budowlanych urządzeń należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy atrialnej, zagrodowej oraz wolnostojących obiektów usługowych,
 - 5) w terenach **MN1, MN2** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 7) 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 **MN1, MN2, MN3** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne,
- 2) rzut nowych i rozbudowywanych budynków (nie dotyczy nadbudowy) ma mieć kształt prostokąta lub złożonego z prostokątów; stosunek boków zawierać się ma w przedziale 1 : 1,2 do 1 : 2,5,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – zagrodowych nie może przekraczać 9,5 m,
- 4) wysokość garaży i budynków gospodarczych 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°-45°, z wysuniętym przed lico budynku okapem
- 7) 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,
- 8) 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°,
- 9) dopuszcza się stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu,
- 10) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
- 11) materiały wykończeniowe: tynki – w jasnych, stosowanych tonacjach, elementy drewniane i kamienne, ceramiczne, inne,
- 12) kolorystyka dachów - utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, ciemnozielonym, grafitowym.

§ 8.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na rysunku planu symbolem **RM1**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **RM1** pod:
 - 1) lokalizację zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów szczególnych.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **RM1** pod:
 - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) realizację usług agroturystycznych,
 - 3) nie oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
 - 4) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **RM1** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę na 50% powierzchni działki znajdującej się w terenach **RM1**,
 - 2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - 3) minimum 30% powierzchni działki znajdującej się w terenach budowlanych urządzeń należy jako powierzchnię biologicznie czynną,

- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej oraz atrialnej,
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 6) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością rolniczą, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
5. W terenach **RM1** ustala się zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów **MU1** określone w § 4 ust. 5.

§ 9.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na rysunku planu symbolem **U1, U2 oraz U3**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **U1, U2 oraz U3** pod:
 - 1) lokalizację zabudowy usługowej, rzemiosła.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **U1, U2 oraz U3** pod:
 - 1) w terenach **U1** - budynki i urządzenia użyteczności publicznej z zakresu administracji, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, kultury, sportu i rekreacji,
 - 2) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów **U1, U2 oraz U3**,
 - 3) w terenach **U3** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 4) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 5) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - 6) budynki gospodarcze, garaże,
 - 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **U1, U2 oraz U3** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie 40% działki zabudową kubaturową,
 - 2) wzdłuż ogrodzeń działek, na których zlokalizowana będzie zabudowa usługowa należy zlokalizować pasy zieleni izolacyjnej (wysokiej i średniej, żywoploty),
 - 3) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - 4) minimum 20% działki urządzić należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 5) w terenach **U1** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - 6) w terenach **U2** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²,
 - 7) w terenach **U3** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m²,
 - 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,
 - 10) w przypadku prowadzenia działalności usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki, na której są one zlokalizowane.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej w terenach **U3** obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów **MU1** określone w § 4.
6. W terenach **U1, U2 oraz U3** (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej w terenach **U3**) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne,
 - 2) układ bryły budynku – horyzontalny,

- 3) wysokość budynków nie może przekraczać 13,0 m,
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20°- 45°, z wysuniętym przed lico budynku okapem. W przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 5) materiały wykończeniowe: tynki – w jasnych, stonowanych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych, materiały ceramiczne, inne,
- 6) kolorystyka dachów utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,
- 7) 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,
- 8) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 10.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH** oznaczone na rysunku planu symbolem **UP1 i UP2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **UP1 i UP2** pod:
 - 1) budynki użyteczności publicznej z zakresu oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej,
 - 2) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **UP1 i UP2** pod:
 - 1) mieszkania wbudowane związane z funkcją podstawową,
 - 2) w terenach **UP2** obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego (hotel, motel),
 - 3) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów **UP1 i UP2**,
 - 4) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 5) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - 6) budynki gospodarcze i garaże,
 - 7) obiekty małej architektury,
 - 8) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **UP1** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie 40% działki zabudową kubaturową,
 - 2) wzdłuż ogrodzeń działek, na których zlokalizowana będzie zabudowa usługowa należy zlokalizować pasy zieleni izolacyjnej (wysokiej i średniej, żywopłoty),
 - 3) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - 4) minimum 35% działki urządzać należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 5) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów handlowych,
 - 6) zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 7) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny,
 - 8) w przypadku prowadzenia działalności usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki, na której są one zlokalizowane.

5. W terenach **UP2** obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu;
- 1) dopuszcza się zabudowę na 25% powierzchni działki znajdującej się w terenach budowlanych,
 - 2) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla działek przylegających do rezerwatu Cieszynianka,
 - b) 1200 m² dla działek wydzielanych w pozostałych terenach **UP2**.
 - 3) minimum 40% powierzchni nowych działek budowlanych znajdującej się w terenach budowlanych urządzeń należy jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 5) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona. W przypadku prowadzenia działalności usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki, na której jest ona zlokalizowana.
6. W terenach **UP1** i **UP2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) budynki mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne,
 - 2) układ bryły budynku – horyzontalny,
 - 3) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 13 m – banki, poczta, administracja, kultura, oświata, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalnej, obiekty sportowe,
 - b) 9,5 m – pozostałe obiekty,
 - 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰- 45⁰ z wysuniętym przed lico budynku okapem. W przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - 5) materiały wykończeniowe: tynki – w jasnych, stonowanych tonacjach, elementy drewniane i kamienne, materiały ceramiczne,
 - 6) kolorystyka dachów - utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, grafitowym,
 - 7) 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,
 - 8) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 11.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO** oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **UK** pod:
 - 1) obiekty kultu religijnego,
 - 2) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **UK** pod:
 - 1) obiekty gospodarcze i usługowe związane z funkcją podstawową,
 - 2) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,

- 3) obiekty małej architektury,
 - 4) tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej,
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się indywidualną formę kościoła i obiektów małej architektury,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych,
 - 3) forma architektoniczna nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z usługami specjalistycznymi musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami i spełniać warunki określone dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w **§ 7 ust. 5**.

§ 12.

1. Wyznacza się **TERENY SPORTU I REKREACJI** oznaczone na rysunku planu symbolem **US1** i **US2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **US1** i **US2** pod:
 - 1) boiska sportowe,
 - 2) infrastrukturę towarzyszącą, pomieszczenia socjalne, sanitariaty,
 - 3) zieleni urządzonej,
 - 4) terenowe urządzenia sportu i zabaw.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów **US1** i **US2** pod:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place parkingowe i manewrowe,
 - 3) zieleni o charakterze izolacyjnym,
 - 4) w terenach **US2** - obiekty i urządzenia sportu (hale sportowe, baseny).
4. W terenach **US1** i **US2** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie 5% terenu **US1** zabudową kubaturową wymienioną jako funkcja podstawowa i dopuszczalna w ust. 2 i 3 (łącznie),
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie 40% terenu **US2** zabudową kubaturową wymienioną jako funkcja podstawowa i dopuszczalna w ust. 2 i 3 (łącznie),
 - 3) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - 4) wzdłuż ogrodzeń należy zlokalizować pasy zieleni izolacyjnej (wysokiej i średniej, żywopłoty),
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych.
5. W terenach **US1** i **US2** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) obiekty mogą być realizowane jako wielo- lub jednofunkcyjne,
 - 2) wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m,
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, z wysuniętym przed lico budynku okapem. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dla obiektów typu hale sportowe, baseny dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - 4) kolorystyka dachów utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, grafitowym,

- 5) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 13.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI PARKOWEJ**, obejmującej zespoły dworsko – parkowe, **oznaczone na rysunku planu symbolem ZP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **ZP** pod:
 - 1) adaptację i utrzymanie istniejących obiektów zespołów dworsko-parkowych i folwarcznych,
 - 2) lokalizację obiektów użyteczności publicznej.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu **ZP** pod:
 - 1) lokalizację usług komercyjnych,
 - 2) funkcję mieszkaniową w obiektach istniejących,
 - 3) obiekty gospodarcze i usługowe związane z funkcją podstawową, garaże,
 - 4) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
 - 5) obiekty małej architektury,
 - 6) tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej,
 - 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Wszelka działalność inwestycyjna, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz zagospodarowania terenu, podziały nieruchomości podlegają uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. W terenach **ZP** obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) dostosowanie formy (w tym kształtu dachów) zabudowy w sąsiedztwie do obiektów zabytkowych, nawiązanie do stylu, kolorystyki i formy zabytku,
 - 2) zakaz wznoszenia obiektów konkurencyjnych w stosunku do obiektów zabytkowych pod względem kubatury, kolorystyki i formy w tym wież radiokomunikacyjnych,
 - 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9,5 m,
 - 4) dachy kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub innym w kolorystyce określonej w pkt.6),
 - 5) materiały wykończeniowe: tynki – w jasnych, stonowanych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych, nawiązujące do zabytkowego charakteru dworu,
 - 6) kolorystyka dachów - w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - 7) 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,
 - 8) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice terenu ZP. W przypadku prowadzenia działalności usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu ZP.

§ 14.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **ZD** pod:
 - 1) ogródki działkowe,

- 2) tereny rolne,
- 3) obiekty małej architektury.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu **ZD** pod:
 - 1) zieleń urządzoną,
 - 2) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 4) ciek wodne i ich biologiczna obudowa.
4. W terenach **ZD** obowiązują warunki zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15.

1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WYSYPISKO ODPADÓW KOMUNALNYCH DO LIKWIDACJI** oznaczone na rysunku planu symbolem **NUX** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod wysypisko odpadów komunalnych do likwidacji.
2. W terenach **NUX** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni niskiej i wysokiej,
 - 2) obiektów i urządzeń, których nie wykluczają przepisy szczególne oraz które pozostają w zgodzie z programem rekultywacji terenu wysypiska.
3. W terenach **NUX** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 2) minimum 50% działki urządzać należy jako powierzchnię biologicznie czynną.
4. Po zamknięciu wysypiska, realizacja jakichkolwiek obiektów, urządzeń i sieci poprzedzona być musi wykonaniem ekspertyzy geotechnicznej i sanitarnej, które muszą być pozytywnie zaopiniowane przez organy określone w przepisach szczególnych.

§ 16.

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, MU2, MU3, MN1, MN2, MN3, RM1, U1, U2, U3, UP2
- 2) 0 % dla pozostałych terenów

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

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mogilany