

WÓJT GMINY MOGILANY

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUSINA**

PROJEKT PLANU

Instytut Rozwoju Miast i Regionów

sierpień, 2023 r.

GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek
mgr inż. Piotr Ogórek

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Ewelina Cienkosz

GRAFIKA KOMPUTEROWA

mgr inż. Piotr Ogórek

Kierownik Zespołu

Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

Wojciech Jarczewski

Uchwała Nr
Rady Gminy Mogilany
z dnia

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Lusina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lusina nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany uchwalonego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r.,

Rada Gminy Mogilany uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lusina, dla obszaru wskazanego w uchwale Rady Gminy Mogilany Nr XX/206/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r., zwany dalej „planem”.
2. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 13,7 ha, w granicach wskazanych w uchwałach, o których mowa w **ust. 1**.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia;
 - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są **ustaleniami obowiązującymi**:
 - 1) **granice obszaru objętego planem**;
 - 2) **linie rozgraniczające** tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
 - 4) **strefa zieleni publicznej**;

- 5) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
- a) **1UZ** - teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych,
 - b) **1R** - teren gruntów rolnych,
 - c) **1-2KDD** - tereny komunikacji – drogi publiczne,
 - d) **1-2KDW** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.
2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające z przepisów odrębnych, są ustaleniami obowiązującymi:**
- 1) **stanowisko archeologiczne;**
 - 2) **teren i obszar górniczy „Lusina” (cały obszar objęty planem);**
 - 3) **złoże „Lusina” ID 19560 (cały obszar objęty planem).**
3. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:**
- 1) **osuwisko nieaktywne (wg SOPO);**
 - 2) **ujęcie wody Lusina;**
 - 3) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz identyfikatory terenów w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem objętym niniejszym planem.**

§ 3.

1. Jeżeli jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz 977 z późn. zm.);
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji budynków;
 - 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
 - 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku. Do powierzchni całkowitej zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć to rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 8) **rozcłónkowaniu elewacji budynku** – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie elewacji, w której obowiązuje zastosowanie pionowych podziałów elewacji poprzez zróżnicowanie jej płaszczyzny o co najmniej 1,5 metra, na odcinku wynoszącym co najmniej 1/3 jej długości;
 - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
 - 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 13) **wysokości zabudowy:**
 - a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:
 - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
 - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych.W przypadku, gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości zabudowy odrębnie dla każdej części,
 - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu danego obiektu;
 - 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.
2. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 4.

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) krajobrazów priorytetowych – nie zostały wyznaczone przez właściwe organy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego **Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych** **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

§ 5.

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Jako przestrzeń publiczną wskazuje się fragmenty terenu UZ położone w **strefie zieleni publicznej**.
3. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy:
 - 1) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 2) urządzeń i zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych;
 - 3) sieci i urządzeń kanalizacji;
 - 4) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 5) obiektów i budowli przeciwpożarowych;
 - 6) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
 - 7) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 8) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
 - 9) poszukiwania lub rozpoznawania kopalin;
 - 10) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli;
 - 11) parkingi lub zespoły parkingów o powierzchni powyżej 0,5 ha.
5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.
6. Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.
7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

§ 6.

1. Na Rysunku planu wskazuje się **strefę zieleni publicznej**.
2. W strefie wymienionej w **ust. 1** obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) łączna powierzchnia parkingów oraz miejsc parkingowych położonych w obrębie strefy nie może przekraczać 20% powierzchni strefy zlokalizowanej w granicach terenu inwestycji;
 - 3) wykształcenie przestrzeni publicznych wyposażonych w małą architekturę;
 - 4) wprowadzenie zieleni urządzonej zróżnicowanej pod względem składu i wysokości, w szczególności wprowadzenie zadrzewień.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
 - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) w terenach objętych scaleniem – każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego pozwalać musi na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 18 metrów,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym – 800 m².

§ 8.

Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się (oznaczone na Rysunku planu) **osuwisko nieaktywne**. Ze względu na skomplikowane warunki gruntowe, obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych.
3. **W zakresie ochrony przeciwpożarowej:**
 - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, zabytków i krajobrazu kulturowego

§ 9.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji ani obiekty wpisane do rejestru zabytków.
3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się (oznaczone na Rysunku planu) **stanowisko archeologiczne**. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowiska wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **złoże „Lusina” (cały obszar objęty planem)**. W granicach obszaru obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych.
5. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **teren i obszar górniczy „Lusina” (cały obszar objęty planem)**. Na obszarze tym obowiązują zasady wydobywania kopaliny zgodnie z koncesją.
6. W zakresie ochrony akustycznej, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolem **1UZ** – odpowiadają terenom przeznaczonym „na cele rekreacyjno - wypoczynkowe”.

7. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 10.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią drogi publiczne klasy głównej i zbiorczej, położone poza obszarem objętym planem oraz wskazane na Rysunku planu drogi **1-2KDD**;
- 2) ustala się sposób włączeń komunikacyjnych i akcesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową w ilości: min. 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 miejsce.

§ 11.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, zasilany z rurociągów $\phi 160$ i innych, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują regulacje zawarte w **§ 8**. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 4) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych:

- 1) docelowo, odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem odbywać się będzie w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni Lusina (rurociągi $\phi 200$ – $\phi 600$). Dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest podłączenie nowopowstałych obiektów do sieci kanalizacji gminnej; w przypadku braku możliwości podpięcia do kanalizacji gminnej dopuszcza się realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- 3) obowiązuje:
 - a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odprowadzenie na teren nieutwardzony w granicach własnej nieruchomości, do zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby;

- 4) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane (strefy zagrożenia wybuchem) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowo projektowane sieci gazowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych sieci z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych, należy pozostawić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 5) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5 i § 18.

§ 16.

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

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji. Dopuszczalne lokalizacje nie mogą być sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

§ 19.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z WYKORZYSTANIEM WÓD LECZNICZYCH** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1UZ**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną;
 - 2) obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark);
 - 3) obiekty łączące funkcje obiektów wskazanych w **pkt 1-2**;
 - 4) boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
 - 5) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) obiekty gastronomii, hotele, motele - stanowiące zaplecze dla funkcji wymienionych w ust. 2;
 - 2) nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz niewydzielone zjazdy i dojazdy;
 - 3) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 4) obiekty małej architektury;
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z poborem wody leczniczej, oczyszczalnie ścieków.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 7000 m²;
 - 6) minimalna ilość miejsc do parkowania:
 - a) dla hoteli, moteli – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (pokój, apartament) oraz minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów gastronomii - w ilości: minimum 0,2 miejsca na 1 stolik oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) dla basenów, hal sportowych i innych obiektów – minimum 1 miejsce na 10 użytkowników (jednocześnie) oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - d) w przypadku łączenia funkcji, minimalna ilość miejsc do parkowania ustala się jako sumę miejsc obliczonych dla każdej z funkcji.
5. W części terenu położonej w **strefie zieleni publicznej** obowiązują dodatkowe zasady zagospodarowania terenu zawarte w **§ 6**.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
- 1) realizowane obiekty mogą łączyć funkcje wskazane w **ust. 2** oraz **ust. 3**;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla basenów, hal sportowych – 16,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20,0 m dla zjeżdżalni w aquaparku,
 - b) dla pozostałych budynków – 14,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 14,0 m;
 - 3) nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla basenów oraz hal sportowych; dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45° lub dachy płaskie;
 - 4) obowiązuje rozczłonkowanie elewacji budynku oraz zróżnicowanie jego wysokości;
 - 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, szkło, aluminium, corten, beton, inne materiały kompozytowe,
 - 7) pokrycie dachów połaciowych – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno, blacha, aluminium, corten, beton, szkło, inne materiały kompozytowe;
 - 8) pokrycie dachów płaskich – nie określa się; dopuszcza się dachy zielone;
 - 9) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną (z zastrzeżeniem zapisów pkt 9 lit. c),
 - b) dachy – czarny, odcienie grafitu, brązu, ciemnej zieleni; dla elementów drewnianych ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną (z zastrzeżeniem zapisów pkt 9 lit. c),
 - c) dopuszcza się innej kolorystyki na 10 % powierzchni poszczególnych elewacji oraz dachu budynków.

§ 20.

1. Wyznacza się **TEREN GRUNTÓW ROLNYCH**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1R**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod grunty rolne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) zieleń nieurządzoną;
 - 2) budynki, obiekty i urządzenia służące działalności rolniczej związanej z hodowlą koni,
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
 - 4) zadrzewienia śródpolne.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
5. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny rzut budynku nie może przekraczać powierzchni 1000 m²,
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku hali ujeżdżalni – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 3) nie określa się kształtu i kąta nachylenia połaci dachu;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie

mogą się łączyć;

- 5) obowiązuje zakaz stosowania połączeń dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – nie określa się,
 - b) dachy – czarny, odcienie grafitu, brązu, czerwieni; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – nie określa się.

§ 21.

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KDD** (drogi klasy dojazdowej).
2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KDW**.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 2** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** oraz **ust. 2** pod lokalizację:
 - 1) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 2) miejsc parkingowych;
 - 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 4) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
 - 5) elementów budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienia korpusu drogi, przepustów;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dla terenów **1-2KDD** obowiązują następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z Rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 22.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na 20% wzrostu wartości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.