



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 października 2025 r.

Poz. 5724

UCHWAŁA NR XXV/173/2025 RADY GMINY MOGILANY

z dnia 29 września 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Mogilany uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice – etap I, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 452,56 ha, w granicach administracyjnych miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice, zgodnie z granicami planu określonymi w uchwale Nr XXIII/245/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 26 listopada 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice, zmienionej uchwałą Nr XXIV/167/2025 Rady Gminy Mogilany z dnia 15 września 2025 r.

3. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały (tekst planu) i w części graficznej planu (Rysunek planu) będącej załącznikiem do uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący integralną, graficzną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 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, stanowią **obowiązujące ustalenia planu**:

- 1) **granice obszaru objętego planem**;
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;

- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg;**
- 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy od cieków i rowów;**
- 5) **nieprzekraczalne linie zabudowy od pomników przyrody;**
- 6) **obszar występowania osuwisk aktywnych ciągle i okresowo (wg SOPO);**
- 7) **obszar występowania osuwisk nieaktywnych lub terenów potencjalnie narażonych na występowanie ruchów masowych (wg SOPO);**
- 8) **strefa techniczna linii elektroenergetycznych 110kV, 220kV, 400kV;**
- 9) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
 - a) **1-32MN1, 1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1MN11** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1-27MU1, 1-17MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - c) **1-8RM1, 1RM3** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) **1-2ZD** – tereny zieleni działkowej,
 - e) **1-8ZL** – tereny lasów,
 - f) **1-30R** – tereny gruntów rolnych,
 - g) **1-5WS1, 1-2WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z obudową biologiczną,
 - h) **1K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
 - i) **1KU** – teren infrastruktury komunikacyjnej – parkingi,
 - j) **1-5KDZ3, 1-10KDD1, 1-4KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne,
 - k) **1-8KDW1, 1-9KDW2** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi:**

- 1) **granica otuliny rezerwatu przyrody „Cieszynianka”;**
- 2) **pomniki przyrody;**
- 3) **lasy ochronne;**
- 4) **strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza;**
- 5) **granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Skawince;**
- 6) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;**
- 7) **stanowiska archeologiczne punktowe;**
- 8) **granica obszaru aglomeracji Mogilany-Lusina.**

3. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:**

- 1) **linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV, 220kV;**
- 2) **linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400kV;**
- 3) **gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;**
- 4) **granice wsi;**
- 5) **granica gminy.**

§ 3. 1. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

- 1) **altanie działkowej** – należy przez to rozumieć „altanę działkową” w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);

- 2) **blękitno – zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące, oczka wodne, stawy itp.;
- 3) **ciekach** – należy przez to rozumieć ciek naturalny, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku 0°-12°;
- 5) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach (lub jego część) urządzonej jako teren biologicznie czynny, utrzymany w stanie trwałym, o grubości warstwy biologicznej zapewniającej naturalną vegetację roślin;
- 6) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 7) **drogach publicznych** – należy przez to rozumieć drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
- 8) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 10) **działce ROD** – należy przez to rozumieć „działkę” w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 11) **działce siedliskowej** – należy przez to rozumieć grunty położone w terenach **1-30R**, oznaczone na mapach ewidencyjnych symbolem Br;
- 12) **infrastrukturze ogrodowej** – należy przez to rozumieć „infrastrukturę ogrodową” w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, gzymsów, balkonów i wykuszy;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od cieków i rowów** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków (z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię na odległość nie większą niż 1,0 m), daszków, okapów, gzymsów;
- 15) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
- 16) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni 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;
- 17) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym 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;

- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć 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;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 20) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- 21) **SOPO** – należy przez to rozumieć System Osłony Przeciwosuwiskowej opracowany przez Państwowy Instytut Geologiczny;
- 22) **strefie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na Rysunku planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
- 23) **teren** – 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;
- 24) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu oświaty, szkolnictwa, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej;
- 25) **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;
- 26) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 27) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 28) **wysokości zabudowy:**
- a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną jako różnicę pomiędzy wysokością najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego do najwyższego położonego nad poziomem terenu elementu danego obiektu;
- 29) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym obowiązuje wydzielenie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych z dopuszczeniem wydzielenia jednego lub więcej lokali użytkowych; łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych nie określa się;
- 30) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
- a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
 - b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie;
- 31) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia projektu planu.

3. 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;
- 3) złóż – nie występują na obszarze objętym planem;
- 4) terenów i obszarów górniczych – nie występują na obszarze objętym planem.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten (z zastrzeżeniem **ust. 3 -ust. 5**) nie dotyczy następujących przedsięwzięć:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
- 5) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 6) stacji paliw płynnych wraz z instalacjami służącymi magazynowaniu paliw w terenach: **10MU1, 15MU1, 1MU2, 2MU2, 12MU2**;
- 7) obiektów i urządzeń melioracji;
- 8) obiektów i budowli przeciwpowodziowych;
- 9) parkingów lub zespołów parkingów;
- 10) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
- 11) poszukiwania i rozpoznawania kopalin;
- 12) budowli służących piętrzeniu wód;
- 13) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV w obrębie wskazanej na Rysunku planu strefie technicznej linii elektroenergetycznej 110kV, 220kV, 400kV;
- 14) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-13** nie mogą być lokalizowane w terenie **1-8ZL**.

4. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-5, pkt 7-8, pkt 10-14**, mogą być realizowane w terenach **1-8RM1, 1RM3, 1-30R, 1-2ZD, 1-5WS1, 1-2WS2**, na gruntach rolnych nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

6. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

- 1) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;
- 2) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych na czas trwania imprez sportowych, pokazów, wystaw jednak nie dłużej niż na okres 180 dni.

7. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg** – zgodnie z Rysunkiem planu.

8. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy od cieków i rowów** – zgodnie z Rysunkiem planu.

9. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy od pomników przyrody** – zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 6. 1. Jako przestrzenie publiczne wskazuje się:

- 1) teren infrastruktury komunikacyjnej - parkingi – **1KU**;
- 2) tereny dróg publicznych – **1-5KDZ3, 1-10KDD1, 1-4KDD2**;
- 3) tereny gminnych dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązuje zakaz stosowania elementów emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło.

§ 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 2024 r. poz. 1145 ze 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) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 3) minimalna szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego - nie mniejsza niż 18 metrów;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym dla zabudowy:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 8. Za zgodne z planem uznaje się:

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy terenów oraz istniejących obiektów budowlanych, których przeznaczenie plan zmienia, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;
- 2) lokalizowanie, w granicach obszaru objętego planem (z wyłączeniem terenów **1-8ZL**), nie wyznaczonej na Rysunku planu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **§ 5 ust. 4** (o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu);
- 3) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód, zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym a także zabezpieczeń przeciwoświsiskowych, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej oraz tras narciarstwa biegowego z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wykorzystanie dla lokalizacji szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wskazanych na Rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych;
- 6) wykorzystanie nie wskazanych na Rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz gruntów leśnych jako dojazdów do terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) budowę, przebudowę i modernizację sieci, obiektów i urządzeń melioracji;
- 8) lokalizację błękitno – zielonej infrastruktury (o ile jej lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi);

- 9) kształtowanie zieleni towarzyszącej drogom publicznym i wewnętrznym, w szczególności w postaci nasadzeń szpalerów drzew, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego;
- 10) zmianę przebiegu koryta i cieków i rowów oraz - w przypadku konieczności zapewnienia przejazdów lub przejść pieszych - ich przesklepienie;
- 11) w terenach **1-27MU1, 1-17MU2** – sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 9. 1. Dla zabudowy istniejącej, położonej we wszystkich terenach objętych planem, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) przebudowę i remont;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie;
- 4) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów;
- 5) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego;
- 6) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodną z ustaleniami dla kategorii terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy, wysokości okapu, materiału i kolorystyki budynku.

2. Dla zabudowy istniejącej:

- 1) położonej w terenach **1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2, 1-8RM1** – nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-9**;
- 2) położonej w terenach **1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2, 1-8RM1** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) położonej w terenach **1-4MN2, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2** – dla budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie, w przypadku przebudowy stropodachu – podwyższenie budynku do 1,0 m, pod warunkiem, że jego wysokość nie przekroczy 11,0 m;
- 4) położonej w terenach **1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2** – dla budynków mieszkalnych o wysokości nie przekraczającej dopuszczalnej w danym terenie, przy przebudowie stropodachu – rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem, że wysokość budynku nie przekroczy wysokości ustalonej dla poszczególnych kategorii terenów do 1,5 m;
- 5) położonej w terenach **1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2, 1-8RM1**, dla której wskaźnik intensywności zabudowy lub wskaźnik powierzchni zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – nie dopuszcza się prac budowlanych prowadzących do zwiększenia tego wskaźnika, z zastrzeżeniem **pkt 7**;
- 6) położonej w terenach **1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2, 1-8RM1**, dla której wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż ustalenia planu – nie dopuszcza się prac budowlanych prowadzących do zmniejszenia tego wskaźnika, z zastrzeżeniem **pkt 7**;
- 7) położonej w terenach **1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1-27MU1, 1-17MU2, 1-8RM1** – bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – możliwość rozbudowy budynków w zakresie ich docieplenia lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) położonej (w całości lub w części) w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **1-5KDZ3, 1-10KDD1, 1-4KDD2, 1-8KDW1, 1-9KDW2** – nadbudowę istniejących budynków wyłącznie w sytuacji i zmiany dachu, jednak nie więcej niż do 1,5 m; nie dopuszcza się przekroczenia wysokości ustalonej dla poszczególnych kategorii terenów; obowiązuje zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 9) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1-5KDZ3, 1-10KDD1, 1-4KDD2, 1-8KDW1, 1-9KDW2** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy – nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ochrona przeciwpożarowa i przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom

(w tym zagrożenie powodziowe, osuwiska)

§ 10. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **granica otuliny rezerwatu przyrody „Cieszynianka”**.

2. W granicach otuliny rezerwatu przyrody „Cieszynianka” obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się na Rysunku planu **lasu ochronne**.

2. Dla lasów ochronnych obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu zostały wskazane występujące w obszarze objętym planem **pomniki przyrody**:

- 1) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – Chorowice (kod 120609-003; nr w rejestrze 18/3);
- 2) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – Chorowice (kod 120609-005; nr w rejestrze 18/5);
- 3) lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) – Chorowice (kod 120609-006; nr w rejestrze 18/6);
- 4) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – Chorowice (kod 120609-007; nr w rejestrze 18/7);
- 5) brzoza brodawkowata (*Betula pendula*) – Chorowice (kod 120609-008; nr w rejestrze 18/8).

2. Ustala się następujące zasady ochrony pomników przyrody wymienionych w **ust. 1**:

- 1) działania ochronne w stosunku do pomników przyrody należy wykonywać zgodnie z zapisami zawartymi w aktach je ustanawiających oraz przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań, które mogłyby zagrażać pomnikom lub degradować ich bezpośrednie sąsiedztwo, a w szczególności:
 - a) budowy nowych oraz rozbudowy istniejących budynków, budowy oraz rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż określone na Rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od pomników przyrody, z zastrzeżeniem ustaleń **lit. b** oraz **lit. c**,
 - b) w przypadku pomników, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy od pomników przyrody – budowy nowych oraz rozbudowy istniejących budynków w sposób mogący mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony,
 - c) w przypadku pomników, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy od pomników przyrody – prowadzenia naziemnych lub podziemnych ciągów infrastruktury technicznej w sposób wymagający naruszenia koron lub systemu korzeniowego drzewa pomnikowego.

§ 13. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**. W obrębie **strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane lokalne ujęcia wód.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie strefy wskazanej w **ust. 1**, w obszarze położonym w odległości od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

§ 14. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Skawinka**.

2. W granicach strefy obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem występują wskazane na Rysunku planu:

- 1) **obszar występowania osuwisk aktywnych ciągle i okresowo (wg SOPO);**
- 2) **obszar występowania osuwisk nieaktywnych lub terenów potencjalnie narażonych na występowanie ruchów masowych (wg SOPO).**

2. W obrębie obszarów, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** oraz **pkt 2** występować mogą skomplikowane lub złożone warunki gruntowe.

3. W obszarach, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** oraz **pkt 2** przepisy odrębne określają wymogi postępowania przy budowie nowych obiektów budowlanych.

4. W obszarach, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** oraz **pkt 2**, obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu powodujących zmiany stanu wody na gruncie.

§ 16. W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących cieków i rowów wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) zachowanie wskazanej na Rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od cieków i rowów oraz pomników przyrody;
- 3) dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków i rowów w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury;
- 4) w przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych nakazuje się przebudowę systemu melioracji/drenaży w terenie objętym inwestycją, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie, w szczególności ciągłość przepływu wód;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków od linii rozgraniczających terenów **1-8ZL** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych;
- 6) 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 przepisach odrębnych.

§ 17. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie 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.

§ 18. W zakresie ochrony akustycznej, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami:

- 1) **1-32MN1, 1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1MN11, 11-12MU1, 17-22MU1, 25-27MU1, 4MU2, 10MU2, 11MU2, 14-17MU2, 1RM3** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”;
- 2) **1-10MU1, 13-16MU1, 23-24MU1, 1-3MU2, 5-9MU2, 10-13MU2** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, wymienione w **ust. 2**, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach planu znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom nr 13, Brzyczyna 13 – oznaczony na Rysunku planu nr 5;
- 2) stodoła w zagrodzie nr 16, Brzyczyna 16 – oznaczona na Rysunku planu nr 6;
- 3) dom nr 25, Brzyczyna 25 – oznaczony na Rysunku planu nr 7.

3. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w **ust. 2**:

- 1) zakazuje się przekształceń obiektów powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów; dopuszcza się użytkowe wykorzystanie istniejącego poddasza;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych i detalu architektonicznego, z zastrzeżeniem **pkt 1**;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń zawartych w **§ 29**.

4. Obowiązuje zakaz docieplania budynków w sposób, w wyniku którego zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia otworów drzwiowych i okiennych.

5. Wykreślenie z lub włączenie obiektu do gminnej ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.

6. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 3** oraz **ust. 4**.

§ 20. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane **stanowiska archeologiczne punktowe** podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 21. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1-5KDZ3, 1-10KDD1, 1-4KDD2**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne **1-8KDW1** oraz **1-9KDW2**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **1-5KDZ3**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną (w szczególności terenów **11MN4, 16MN4, 17MN4, 28MN1**) z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż określone na Rysunku planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla nowo wydzielanych, niewyznaczonych na Rysunku planu dojazdów, obowiązuje zapewnienie następujących ich szerokości:
 - a) minimum 6,0 m dla dojazdów zapewniających dostęp do 6 lub mniej działek,
 - b) minimum 8,0 m dla dojazdów zapewniających dostęp do 7 i więcej działek;
- 6) w terenach **1-32MN1, 1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1MN11, 1-27MU1, 1-17MU2, 1-8RM1, 1RM3** minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5,0 m z zastrzeżeniem, że szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do nie mniej niż 3,0 m w sytuacji, gdy:
 - a) nie ma możliwości realizacji dojazdów niewydzielonych o minimalnej szerokości 5,0 m ze względu na istniejące zainwestowanie terenu,
 - b) istniejące służebności przejazdu ustanowione zostały z wyznaczeniem innej szerokości;

- 7) miejsca do parkowania, o których mowa w Rozdziale III, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 8) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale III liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej): minimum 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów przylegających do dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych wskazanych w Rozdziale III nie ma zastosowania w przypadku:
 - a) remontów, przebudowy i docieplenia,
 - b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu ich użytkowania lub zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych.

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa (magistrale o średnicach 225 i 280 mm, rurociągi o średnicach 160 mm) zaopatrywana z ujęcia na rzece Skawince poprzez system wodociągowy miasta Skawiny i zbiornik wody we wsi Mogilany oraz (w północnej części gminy) z ujęcia na rzece Rabe poprzez system wodociągowy miasta Krakowa; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć lokalnych i indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 5) nowo projektowane sieci wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 6) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Bukowie lub Chorowicach (do czasu jej realizacji w Lusinie lub we Włosani) oraz zbiorczą sieć kanalizacyjną grawitacyjno-tłoczną (rurociągi Ø200–Ø600); dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 3) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w ramach systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 4) w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie

szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem **pkt 5-12**;

- 5) lokalizacja przydomowych oczyszczalni ścieków w obrębie aglomeracji na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w obszarach o których mowa w § 15 oraz w pasie o szerokości 15 m zlokalizowanym bezpośrednio nad ich górną granicą, obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków do gruntu;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów lub cieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby;
- 10) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
 - b) pozwalających na przesiąkanie wody do gruntu,
 - c) odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 11) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w terenach położonych w granicy strefy pośredniej ujęcia wody na rzece Skawinka obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tej strefy;
- 13) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nowo projektowane sieci gazowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje 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;
- 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć wskazuje się strefy techniczne;

- a) dla linii 400 kV – pas o szerokości 60 m (po 30 m z każdej strony od osi linii),
 - b) dla linii 220 kV – pas o szerokości 50 m (po 25 m z każdej strony od osi linii),
 - c) dla linii 110 kV – pas o szerokości 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii);
- 5) w zasięgu stref wskazanych w **pkt 3** obowiązuje:
- a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz wznoszenia innych budynków i budowli, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w nich ludzi,
 - c) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej (w tym nowych zalesień),
 - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 6) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii energetycznych, o których mowa w **pkt 4**, dopuszcza się lokalizację budynków i budowli w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii;
- 7) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 i więcej kV;
- 8) dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 110kV w obrębie wskazanej na Rysunku planu strefie technicznej linii elektroenergetycznych 110kV, 220kV, 400kV, z zastrzeżeniem **pkt 9**;
- 9) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 29.

§ 27. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji oraz rozbudowy sieci telekomunikacyjnych:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji; dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) w terenach **1-32MN1, 1-4MN2, 1MN3, 1-18MN4, 1MN11** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 28. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię:

- a) wiatru, przy czym w terenach **1-30R**, **1-5WS1**, **1-2WS2**, **1-8ZL**, zakaz obejmuje również mikroinstalacje,
- b) pozyskiwanej z biogazu;
- 2) inne niż zakazane w **pkt 1** urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii mogą być lokalizowane wyłącznie w terenach niewymienionych w **pkt 1 lit. a**, z zastrzeżeniem **pkt 3**, **pkt 4**, **pkt 5**;
- 3) w terenach innych niż wymienione w **pkt 1 lit. a**, obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW;
- 4) na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na elewacjach budynków oraz połaciach dachowych widocznych z przestrzeni publicznych, a także zakaz lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w **pkt 1 lit. a**;
- 5) na budynkach/obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych oraz mikroinstalacji, o których mowa w **pkt 1 lit. a**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

§ 30. 1. W przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów **1-32MN1**, **1-4MN2**, **1MN3**, **1-18MN4**, **1MN11**, **1-27MU1**, **1-17MU2**, **1K** mieszczą się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) garaże (z wykluczeniem garaży wielopoziomowych);
- 5) miejsca do parkowania;
- 6) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną;
- 7) niewyznaczone na Rysunku planu dojazdu, dojścia, ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz ścieżki rowerowe;
- 8) z wyłączeniem terenu **1K** – wiaty;
- 9) zieleń urządzona i nieurzadzona;
- 10) z wyłączeniem terenu **1K** – przydomowe baseny, zbiorniki wodne.

2. W przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów **1KU**, **1-5KDZ3**, **1-10KDD1**, **1-4KDD2**, **1-8KDW1**, **1-9KDW2** mieszczą się:

- 1) zieleń urządzona i nieurzadzona;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) obiekty, sieci, urządzenia infrastruktury technicznej w tym służące podczyszczeniu wód opadowych;
- 4) ciągi piesze, pieszo - jezdne i ścieżki rowerowe.

§ 31. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-32MN1**, **1-4MN2**, **1MN3**, **1-18MN4**, **1MN11**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) w terenach **1-32MN1**, **1-4MN2**, **1-18MN4** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym;
- 2) w terenie **1MN3**, **1MN11** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) w terenie **1MN3** – zabudowę wielorodzinną do 4 mieszkań w układzie wolnostojącym;
- 4) w terenie **1MN11** – zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 5) w terenie **1MN11** – obiekty usług.

3. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) w terenach **1-32MN1** – 0,30,
- b) w terenach **1-4MN2, 1-18MN4, 1MN11** – 0,40,
- c) w terenie **1MN3** – 0,80;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w terenach **1-32MN1, 1-4MN2** – 50%,
- b) w terenach **1-18MN4, 1MN11** – 40%,
- c) w terenie **1MN3** – 30%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) w terenach **1-32MN1** – 30%,
- b) w terenach **1-4MN2, 1-18MN4, 1MN11** – 40%,
- c) w terenie **1MN3** – 50%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) wolnostojącej w terenach **1-32MN1** – 1200 m²,
- b) wolnostojącej innej niż wymieniona w **pkt 5 lit. e**, w terenach **1-4MN2, 1MN3** – 1000 m²,
- c) wolnostojącej w terenach **1-18MN4** – 750 m²,
- d) bliźniaczej w terenie **1MN3** – 1000 m²,
- e) wielorodzinnej do 4 mieszkań w terenie **1MN3** – 1000 m²,
- f) wolnostojącej, bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie **1MN11** – 800 m²; dopuszcza się zmniejszenie do 600 m² w przypadku podłączenia zabudowy do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1**, ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – dodatkowo minimum 1 miejsce na każdy lokal;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) dla usług w terenie **1MN11** – minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) dla zabudowy wielorodzinnej do 4 mieszkań w terenie **1MN3** – minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie.

5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla wiat – 7,0 m,
- b) dla garaży i budynków gospodarczych w terenach **1-32MN1, 1-18MN4, 1-4MN2** – 7,0 m,
- c) dla pozostałych budynków w terenach **1-32MN1, 1-18MN4, 1-4MN2** – 9,0 m,
- d) dla budynków w terenie **1MN11** – 10,0 m,
- e) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a-d** (w tym budynki w terenie **1MN3**) – 10,0 m;

- 2) kubatura budynków usługowych w terenie **1MN1** nie może przekroczyć 800 m³;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 6, pkt 7** oraz **§ 19 ust. 3**);
- 4) dopuszcza się dachy zielone;
- 5) dopuszcza się kształtowanie części elewacji w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów na powierzchni poniżej 10 m²;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla ganków, lukarn, garaży i wiat; dopuszcza się przekrycie części parterowej budynku dachem płaskim lub tarasem pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych części nie przekroczy 50% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przykrycie ich dachami dwuspadowymi o kącie równym lub mniejszym od kąta nachylenia głównych połaci dachu budynku mieszkalnego (przy czym kąt nachylenia połaci nie może być mniejszy niż 20°) lub przykrycie ich dachami pulpitowymi o kącie nachylenia nie większym niż 20°;
- 8) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 9) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn nie może przekraczać 1/3 szerokości danej elewacji;
- 10) dopuszcza się realizację tarasu na wysokości parteru;
- 11) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
- 12) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 13) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, beton architektoniczny, elementy ceramiczne;
- 14) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien); w terenie **4MN1** obowiązuje zakaz stosowania kamienia sztucznego,
 - b) dachy – w terenie **4MN1** – odcienie czerwieni, brązu; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną; w pozostałych terenach odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 32. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ, oznaczone na Rysunku planu symbolem 1-27MU1, 1-17MU2.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obiekty usług publicznych (w rozumieniu zapisów zawartych w **§ 3 ust. 1 pkt 24**);
- 3) obiekty usług handlu i gastronomii, rzemiosło usługowe.

3. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w terenach **1-27MU1, 17MU2** – 0,80,
 - b) w terenach **1-16MU2** – 1,0;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenach **1-27MU1** – 35%,

- b) w terenach **1-17MU2** – 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenach **1-27MU1** – 40%,
 - b) w terenach **1-17MU2** – 50%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej – 800 m²,
 - b) bliźniaczej – 800 m².

4. W terenach wymienionych w **ust. 1**, ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – dodatkowo minimum 1 miejsce;
- 2) dla usług publicznych (w rozumieniu zapisów zawartych w **§ 3 ust. 1 pkt 24**) – minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) dla obiektów usługowych i rzemieślniczych innych niż wymienione w **pkt 2** – minimum 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej (jednak nie mniej niż 1 miejsce) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce.

5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9**):

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego w terenach **1-27MU1**, **1-17MU2** (z wyłączeniem usług publicznych) nie może przekraczać 700 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług publicznych (w rozumieniu zapisów zawartych w **§ 3 ust. 1 pkt 24**) – 12,0 m,
 - b) dla garaży, wiat i budynków gospodarczych – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków – 9,5 m,
 - d) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 2 lit. a-c** – 12,0 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 6**, **pkt 7** oraz **§ 19 ust. 3**);
- 4) dopuszcza się dachy zielone;
- 5) dopuszcza się kształtowanie części elewacji w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów na powierzchni poniżej 10 m²;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla ganków, lukarn, garaży i wiat; dopuszcza się przekrycie części parterowej budynku dachem płaskim lub tarasem pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych części nie przekroczy 50% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przykrycie ich dachami dwuspadowymi o kącie równym lub mniejszym od kąta nachylenia głównych połaci dachu budynku mieszkalnego (przy czym kąt nachylenia połaci nie może być mniejszy niż 20°) lub przykrycie ich dachami pulpitowymi o kącie nachylenia nie większym niż 20°;
- 8) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 9) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn nie może przekraczać 1/3 szerokości danej elewacji;
- 10) dopuszcza się realizację tarasu na wysokości parteru;
- 11) minimalna długość najwyższej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;

- 12) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 13) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, beton architektoniczny, elementy ceramiczne;
- 14) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien); w terenie **10MU1** obowiązuje zakaz stosowania kamienia sztucznego,
 - b) dachy – w terenie **10MU1** – odcienie czerwieni, brązu; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną; w pozostałych terenach odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 33. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-8RM1, 1RM3**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) grunty rolne, w tym drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 3) agroturystykę.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 5 ust. 4**;
- 2) szlaki turystyczne oraz ścieżki i trasy rowerowe z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 5 ust. 4**;
- 3) obiekty i urządzenia melioracji oraz służące regulacji i utrzymaniu wód;
- 4) niewyznaczone dojścia i dojazdy na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w terenach **1-8RM1** – 0,7,
 - b) w terenie **1RM3** – 0,3;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenach **1-8RM1** – 30%,
 - b) w terenie **1RM3** – 50%;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenach **1-8RM1** – 50%,
 - b) w terenie **1RM3** – 30%.

5. W terenach wymienionych w **ust. 1**, ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych; dla agroturystyki – dodatkowo minimum 1 miejsce na 1 lokal przeznaczony pod wynajem.

6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 9**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, gospodarskich i inwentarskich – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - c) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a-b** – 9,5 m;
- 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 5, pkt 6**);
 - 3) dopuszcza się dachy zielone;
 - 4) dopuszcza się kształtowanie części elewacji w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów na powierzchni poniżej 10 m²;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla ganków, lukarn, garaży i wiat; dopuszcza się przekrycie części parterowej budynku dachem płaskim lub tarasem pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych części nie przekroczy 50% powierzchni zabudowy budynku;
 - 6) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przykrycie ich dachami dwuspadowymi o kącie równym lub mniejszym od kąta nachylenia głównych połaci dachu budynku mieszkalnego (przy czym kąt nachylenia połaci nie może być mniejszy niż 20°) lub przykrycie ich dachami pulpitowymi o kącie nachylenia nie większym niż 20°;
 - 7) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 8) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn nie może przekraczać 1/3 szerokości danej elewacji;
 - 9) dopuszcza się realizację tarasu na wysokości parteru;
 - 10) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
 - 11) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
 - 12) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, beton architektoniczny, elementy ceramiczne;
 - 13) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien),
 - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 34. 1. Wyznacza się TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ, oznaczone na Rysunku planu symbolem 1-2ZD.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod rodzinne ogrody działkowe, w szczególności pod: działki ROD, altany działkowe, infrastrukturę ogrodową.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 5 **ust. 4**;
- 2) zadrzewienia śródpolne;
- 3) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy altan działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku infrastruktury ogrodowej – 200 m²;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla altan działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynków infrastruktury ogrodowej – 7,5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 9,0 m;
 - 7) dopuszcza się dachy zielone;
 - 8) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości, ciemnej zieleni, popielu, grafit; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych oraz dachów zielonych dopuszcza się kolorystykę naturalną,
 - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną.
5. Utrzymuje się dotychczasową obsługę w zakresie miejsc do parkowania. W terenach wymienionych w **ust. 1**, ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych budynków infrastruktury ogrodowej w ilości: minimum 4 miejsca na 100 m² powierzchni zabudowy, jednak nie mniej niż 4 miejsca.

§ 35. 1. Wyznacza się **TERENY LASÓW**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-8ZL**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod lasy.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;
- 2) w terenach **1-6ZL** oraz **8ZL** – zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w terenie **7ZL** – maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 9,0 m;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.

§ 36. 1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-30R**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne, w tym drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 9;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 5 ust. 4;
- 3) szlaki turystyczne oraz ścieżki i trasy rowerowe z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 5 ust. 4;
- 4) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną;
- 5) obiekty i urządzenia melioracji oraz służące regulacji i utrzymaniu wód.

4. W granicach istniejącej działki siedliskowej dopuszcza się:

- 1) wymianę substancji budowlanej rozumianej jako realizację nowego budynku (mieszkalnego lub gospodarczego) zamiast budynku wyburzonego lub przeznaczonego do wyburzenia, w granicach istniejącej działki siedliskowej;
- 2) nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy.

5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zachowanie istniejących cieków i rowów wraz z obudową biologiczną;

- 2) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych dojeżdż i dojazdów na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków i wiat (z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **ust. 4**);
- 4) w przypadku wymiany substancji, nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - b) dopuszcza się rozbudowę o nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku istniejącej w dniu wejścia planu w życie,
 - c) pozostałe zasady kształtowania zabudowy - jak dla terenów **1MN1**.

§ 37. 1. Wyznacza się TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH WRAZ Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5WS1, 1-2WS2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod cieki, rowy (**1-5WS1**) oraz stawy (**1-2WS2**), wraz z obudową biologiczną.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) grunty rolne, w tym drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) przepusty, kładki, mosty;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 5 **ust. 4**;
- 4) szlaki turystyczne oraz ścieżki i trasy rowerowe z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 5 **ust. 4**;
- 5) obiekty i urządzenia melioracji oraz służące regulacji i utrzymaniu wód.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej cieków i rowów;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków i wiat.

§ 38. 1. Wyznacza się TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJA, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1K**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty, sieci i urządzenia oczyszczalni ścieków;
- 2) obiekty administracyjno - gospodarcze związane z oczyszczalnią.

3. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1**, ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce.

5. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszcza się dachy zielone;
- 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;

- 5) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, beton architektoniczny, elementy ceramiczne;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych dopuszcza się kolorystykę naturalną,
 - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 39. 1. Wyznacza się **TEREN INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ – PARKINGI**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1KU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod parkingi i zatoki autobusowe.

3. Obowiązuje zakaz realizacji parkingów wielopoziomowych oraz budynków.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%; minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, ilość miejsc do parkowania – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.

§ 40. 1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-5KDZ3**, **1-10KDD1**, **1-4KDD2** (**1-5KDZ3** – drogi klasy zbiorczej, **1-10KDD1**, **1-4KDD2** – drogi klasy dojazdowej).

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-8KDW1**, **1-9KDW2**.

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 wraz z niezbędnym wyposażeniem towarzyszącym oraz służącym organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

5. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** i **ust. 2** pod:

- 1) zatoki postojowe;
- 2) za wyjątkiem **1-8KDW1**, **1-9KDW2** – zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
- 3) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 4) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienia korpusu drogi, przepusty;
- 5) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną.

6. Dla terenów wymienionych w **ust. 1** oraz **ust. 2** obowiązują szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z Rysunkiem planu.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 41. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

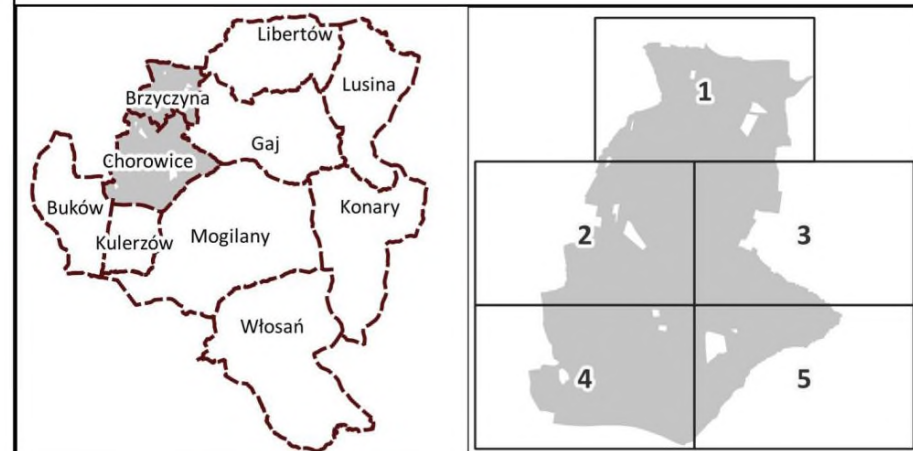
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

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

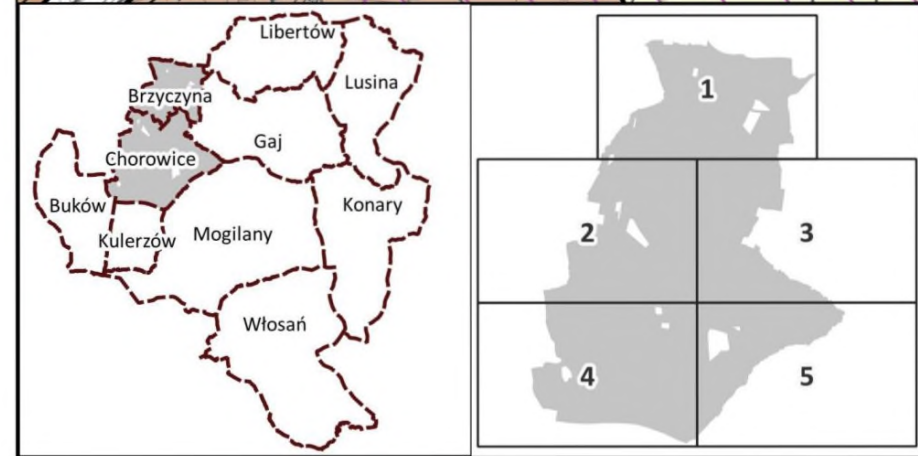
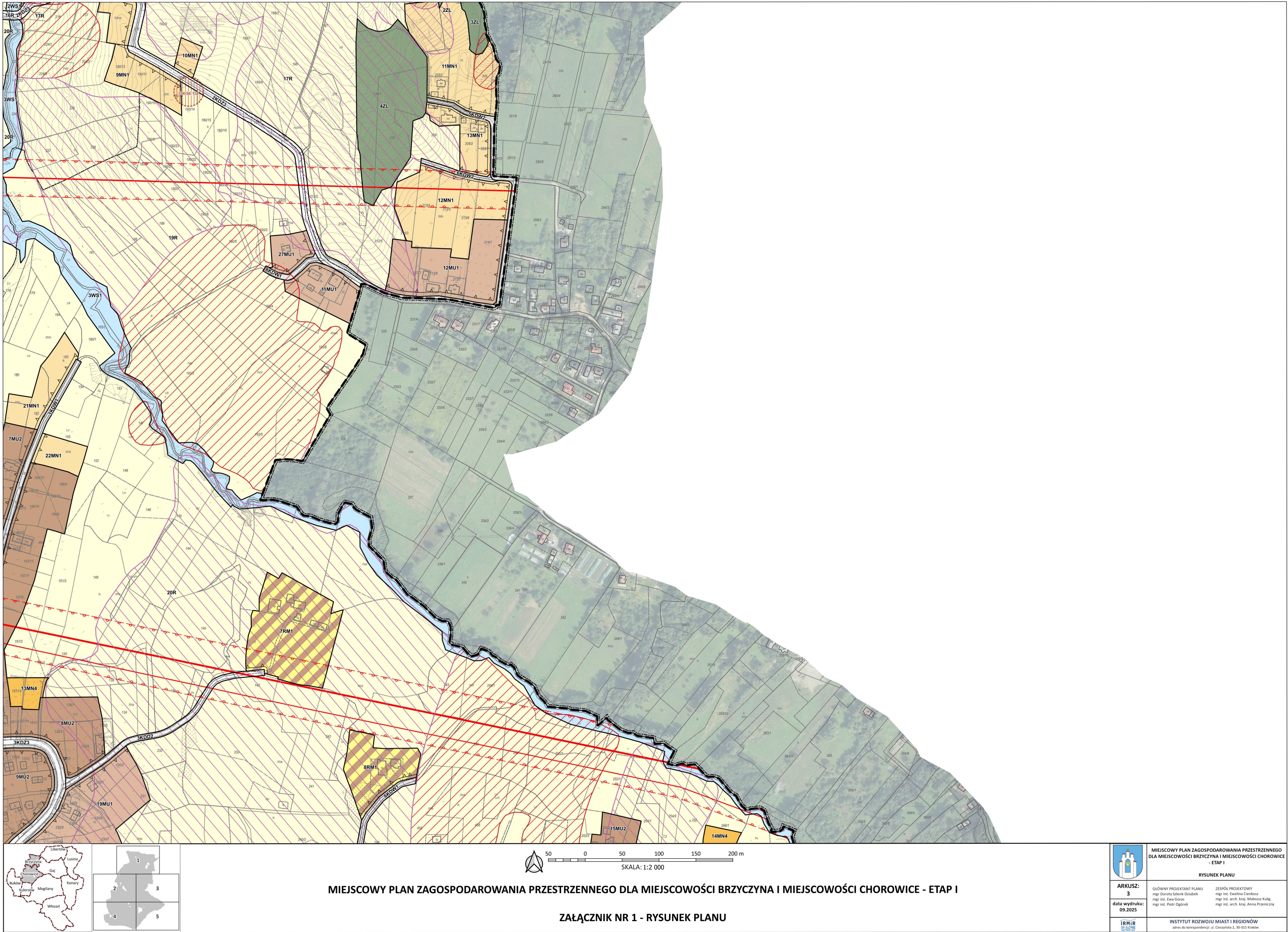
Przewodniczący Rady Gminy

mgr Agnieszka Budek-Bartosz

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW
adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków



	MIĘDZYPOLNIE PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZYCNICA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICZE - ETAP I -
ARKUSZ: 2	RYSunEK PLANU
data wydruku: 9. wrzesnia	GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr Dorota Sienk-Dzubek mgr inż. Ewa Górska mgr inż. Piotr Ogódek ZESPÓŁ PROJEKTOWY mgr inż. Ewelina Cieliejska mgr inż. arch. Krzysztof, Małgorzata Kulig mgr inż. arch. Krzysztof, Anna Przeniczny
	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 32, 30-015 Kraków

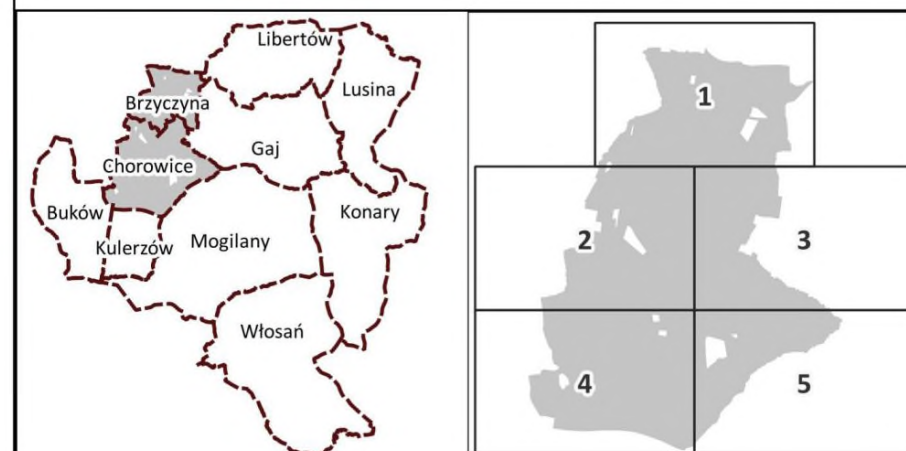


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZCZYŻYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE - ETAP I

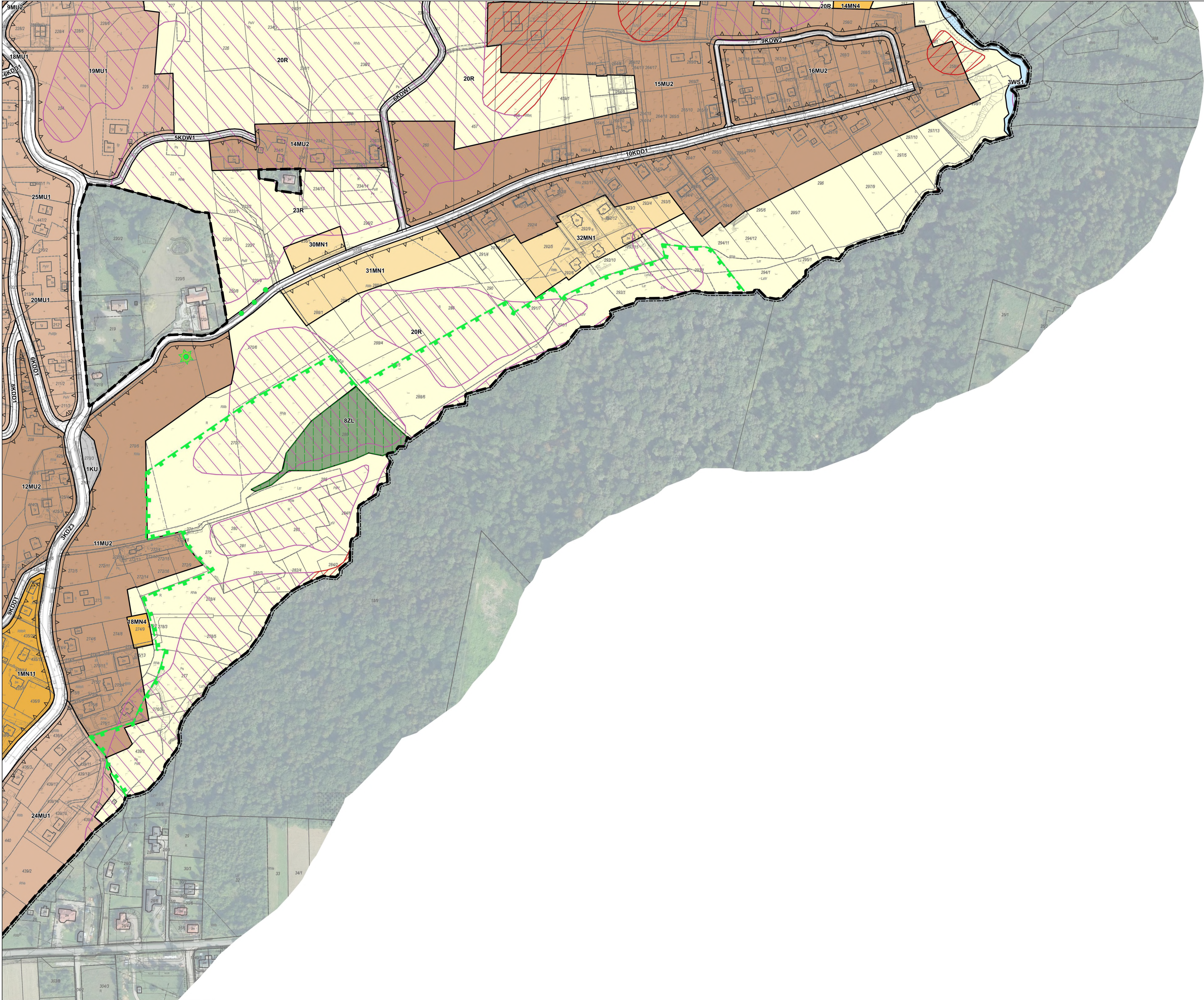
ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

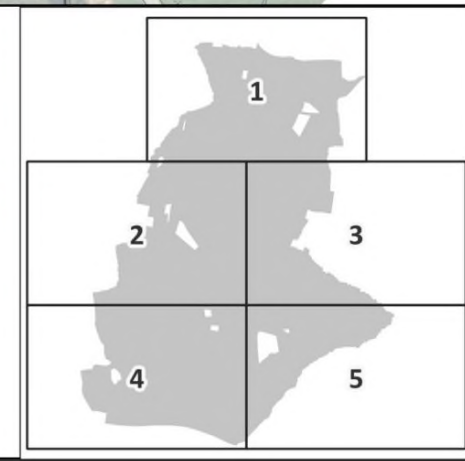
	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZCZYŻYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE - ETAP I	
	RYSUNEK PLANU	
	ARKUSZ: 3	GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr Dorota Sienk-Dziubek mgr inż. Ewa Goras mgr inż. Piotr Ogórek
	data wydruku: 09.2025	ZESPÓŁ PROJEKTOWY mgr inż. Ewelina Cienkoż mgr inż. arch. kraj. Mateusz Kulig mgr inż. arch. kraj. Anna Przeciszny

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW
adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków



	MIĘDZYSPOŁA WZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZYCNICA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWIC - ETAP I RYSunEK PLANU	
ARKUSZ: 4 data wydruku: 09.2025	GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr Dorota Selenik-Dziubek mgr inż. Ewa Górska mgr inż. Piotr Ogódek	ZESPÓŁ PROJEKTOWY mgr inż. Ewelina Cieliejska mgr inż. arch. Krzysztof Matczak mgr inż. arch. Anna Przeciszcz
	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW adres do korespondencji: ul. Cieplicka 5, 30-015 Kraków	







50 0 50 100 150 200 m
SKALA: 1:2 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZCZYŻYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE - ETAP I

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



ARKUSZ:
5

data wydruku:
09.2025

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI BRZCZYŻYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE
- ETAP I**

RYSUNEK PLANU

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU
mgr inż. Dorota Selenik-Dziubek
mgr inż. Ewa Gieras
mgr inż. Piotr Ogórek

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. Ewelina Cienkoisz
mgr inż. arch. kraj. Mateusz Kulig
mgr inż. arch. kraj. Anna Przeciszny

IRMIR

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW
adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/173/2025
Rady Gminy Mogilany
z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

BRZYCZYNA

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczyła uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi Uwaga nieuwzględniona	Rozstrzygnięcie Rady Gminy uchwała Nr XXV/173/2025 z dnia 29 września 2025 r.		Uwagi
									uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I WYŁOŻENIE											
1	1	19.09.2024	***	***	W ramach rozbudowy gospodarstwa rolnego proszę o odrodlnienie częściowo działki nr 164 w Brzeczynie na budowlaną jak zaznaczyłem kolorem zielonym. Na tej działce mieszkam i prowadzę gospodarstwo rolne i na tej działce chciałbym zbudować dom jednorodzinny. W ramach rozbudowy gospodarstwa rolnego proszę o odrodlnienie częściowo działki nr 164 w Brzeczynie na budowlaną jak zaznaczyłem na wyrysie mapy kolorem zielonym. Prowadzę gospodarstwo i chciałbym zbudować dom jednorodzinny.	164	2RM1 21R 5ZL	nieuwzględniona w zakresie odrodlnienia działki		nieuwzględniona w zakresie odrodlnienia działki	Dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej nie wymaga odrodlnienia gruntu rolnego, ani uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.
2	2	30.09.2024	***	***	Proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 161/6 położonej w miejscowości Brzeczyna z działki rolnej na działkę mieszkaniową jednorodziną, usługową (MNU) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany. Z prośbą występujemy już wielokrotnie. Działkę otrzymaliśmy w spadku. Od 2008 r. i chcielibyśmy przekazać dzieciom pod zabudowę jednorodziną i usługową. Jesteśmy w stanie podciągnąć media i utwardzić drogę dojazdową.	161/6	21R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
3	4	16.10.2024	***	***	Uprzejmie proszę o zweryfikowanie osuwiska na moim terenie nr działki 53 położonej w Brzeczynie. Prosiłbym o przesunięcie granicy osuwiska tak, aby można było swobodnie wybudować dom jednorodzinny, uważam, że teren ten pozwala na to, jest w miarę równy nie występowały tutaj żadne zmiany tektoniczne. Chciałbym dodać, że dom, który jest zamieszkały przeze mnie, nie posiada żadnych pęknięć związanych z osuwiskami. Proszę o pozytywne rozpatrzenie.	53	8MN4 10R 1ZL	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zasięg terenów osuwiskowych wrysowany został zgodnie z materiałami SOPO.
4	5	16.10.2024	***	***	1.Jestem rolnikiem posiadającym kilka ha gruntów rolnych. Wnoszę o zmianę zapisu w paragrafie 34 w sprawie terenów zabudowy zagrodowej, aby na działkach 76/1, 77/1, 78/1 uwzględnić możliwość budowy budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w ramach budowy siedliska rolniczego. Ponadto działka sąsiadująca z działką 76/1 jest oznaczona jako droga gminna o nr DR75 (na użytek drogowy), wobec tego nie stanowi użytku rolnego. 2.Jeżeli jest możliwość, proszę o przekwalifikowanie z gruntów rolnych działek 76/1, 77/1, 78/1 na grunty budowlalne oznaczone MN1, jak pozostałe tereny wzdłuż drogi 77/2, 78/2, 79/2, 74/1. 3.Proszę o zmianę nachylenia połąci dachu na 30 stopni. 4.Ponownie proszę o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzeczyna w paragrafie 34, aby była możliwość budowy budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lokalizowane w układzie wolnostojącym.	77/1 78/1	8MN4 10R 1ZL 1KDW2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	ETAP I ad.1 Zabudowa zagrodowa realizowana jest generalnie jako zabudowa wolnostojąca ze względu na jej charakter i potencjalną uciążliwość prowadzonej działalności rolniczej. Nie wydziela się odrębnego przeznaczenia dla drogi na działce 75 ponieważ pomimo stanu własności nie stanowi drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. ad.2 Ze względu na negatywną decyzję MRiRW dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze dla przedmiotowych działek, nie przeznaczono ich pod zabudowę jednorodziną. ad.3 Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego utrzymuje się kat nachylenia połąci dachowych jednakowy dla całego obszaru objętego planem.
5	6	21.10.2024	***	***	Od 14 lat jestem mieszkańcem gminy Mogilany. W 2021 zakupiłem działkę w Brzeczynie (nr działki 57/8, obecnie działka ma nr 57/12 z uwagi iż została wydzielona część działki na przepompownie) aby wybudować dom jednorodzinny i już na stałe osiąść w tej miejscowości. Działka którą nabyłem ma 29 arów i tylko w części jest budowlana. Na części budowlanej wybudowałem dom i w najbliższym czasie planuję zamieszkać. Moje plany na przyszłość były takie iż na pozostałej części działki, którą obecnie nie wykorzystuję będę mógł wydzielić 8-10 arów i sprzedać dalszej rodzinie aby mogła wybudować dom jednorodzinny a jednocześnie aby rozrzucona rodzina mogła żyć blisko siebie. Obecnie nie mogę tego zrealizować ponieważ dotychczasowy MPZP przewiduje wydzielanie działki budowlanej nie mniejszej niż 8 arów. Proszę wiec o zmianę planów MPZP dla mojej działki tylko w części, tak aby moja rodzina mogła zamieszkać blisko mnie. W załączeniu przedstawiam obecny podział działki (budowlana, rolna) oraz propozycje zmiany w tym zakresie aby zwiększyć część budowlaną. Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby i wniosku o zmianę w szczególności ze proszę o	57/12	8MN4 10R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium wschodnia działka położona jest w terenach MN (tereny zabudowy jednorodzinnej). W związku z powyższym nie ma możliwości zmiany przeznaczenia na MU (wskazane na załączniku graficznym). Fragment działki położony w terenie 10R położony jest w Studium poza terenami wskazanymi do zainwestowania.

6	7	30.10.2024	***	***	zmianę przeznaczenia tylko dla części działki W związku ze złożeniem w dniu 28.10.2024r. Pisma jw. w zakresie korekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla m. Brzyczyna w części dotyczącej dojazdu do będącej moją własnością działki nr 204/1 składam poniższe wyjaśnienia: 1. Szlak drożny łączący działkę nr 204/1 z drogą publiczną został wskazany w Uchwale nr IV/31/2924 Rady Gminy z dnia 26 czerwca 2024r. i oznaczony jako ulica Zacisze. Zgodnie z logiką Uchwały i Załącznikiem nr 2 do tej Uchwały ulica Zacisze zajmuje całą powierzchnię działek nr 214/2 i 207. 2. Działka nr 207 jest przewężona na swoim północnym odcinku. Dojazd do działki nr 204/1 wymagał poszerzenia pasa drogowego poprzez ustanowienie służebności obciążającej działkę 205/2 co zostało sądownie dokonane, świadectwem czego są zapisy w księgach wieczystych (dla działki 204/1 (***). 3. Możliwość dojazdu do działki nr 204/1 powinna zostać oznaczona również w MPZP, gdyż brak takiej informacji może skutecznie uniemożliwić pełne korzystanie z nieruchomości. Należy to bezwzględnie uwzględnić na rysunku projektu planu, np. poprzez odmienną grafikę obejmującą zawężony odcinek działki nr 207.	204/1 207	11MN1 5KDW2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ustalenia planu umożliwiają zapewnienie stosownej obsługi komunikacyjnej, w szczególności poprzez istniejącą działkę drogową. W planie nie wrysowuje się dojazdów wynikających z ustanowienia służebności dojazdu.
7	8	30.10.2024	***	***	Wnioskujemy jako właścicieli działek: 1)------(dotyczy Chorowic). W terenie 20R – na działkach nr 243/2 i 246 obręb 0002 Brzyczyna planujemy wykonać infrastrukturę sportowo-rekreacyjną typu: zabawki – plac zabaw, ławki, urządzenia sportowe. Prosimy o uwzględnienie także sposobu zagospodarowania jako możliwość posadowienia infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.	243/2 246	20R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działki 243/2 i 246 położone są poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
8	10	31.10.2024	***	***	Uwagi dotyczą całego obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego dla m. Brzyczyna i Chorowice. Zgłaszam następujące uwagi: 1. Wnoszę o zmianę wskaźników dla terenów na obszarze planu, tak jak w tabeli 7.3, a ponadto wnoszę o ustalenie maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy dla terenów MN, MU oraz RM na poziomie: - w terenie 1MN3 - 0,4 - w terenach MU1 i MU2 - 0,3 - w terenach RM1 - 0,3 2. Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów zgodnie z uwagami w tabeli 7.2. Tab. 7.2. MPZP DLA MIEJSCOWOŚCI BRZYZCZYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE: 1 Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów 1MN3 i 1MN11 w taki sposób, że dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym, bez dopuszczenia zabudowy bliźniaczej (bądź szeregowej) i nie dopuszcza się zabudowy wielorodzinnej. 2 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MU1 i MU2 Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów MU1 i MU2 w taki sposób, że w dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym i nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej, szeregowej ani wielorodzinnej. 3 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami RM1 i RM3 Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów RM1 i RM3 w taki sposób, że w przypadku zabudowy zagrodowej w postaci budynków mieszkalnych, dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej, szeregowej ani wielorodzinnej. Tab. 7.3. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZYZCZYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE: 1 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MN1, MN2, MN4 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 2 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MN3 i MN11 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%	tekst projektu planu		nieuwzględniona w zakresie: pkt 1 w części dla terenu1MN3 pkt 1 dla terenów MU1, MU2 pkt 1 dla terenu RM1 pkt 2 tabela 7.2 pkt 1 tabela 7.2 pkt 2 tabela 7.3 pkt 1 tabela 7.3 pkt 2	nieuwzględniona w zakresie: pkt 1 w części dla terenu1MN3 pkt 1 dla terenów MU1, MU2 pkt 1 dla terenu RM1 pkt 2 tabela 7.2 pkt 1 tabela 7.2 pkt 2 tabela 7.3 pkt 1	ETAP I ad. 1 Nie obniża się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 1MN3 ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji nowej zabudowy – np. garażu. Teren jest już w znacznej części zainwestowany. Nie obniża się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów MU1 oraz MU2 ze względu na ustalenia obowiązującego planu a w szczególności sposobu zdefiniowania wskaźnika intensywności zabudowy i przyjętej wysokości zabudowy. Nie obniża się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów RM1 ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji zarówno nowej zabudowy zagrodowej jak i rozbudowy budynków gospodarczych. ad. 2 tabela 7.2 pkt 1 Nie zmienia się zapisów dla terenu 1MN3 ze względu na brak uwag w tym względzie ze strony właścicieli nieruchomości. Nie zmienia się zapisów dla terenu 1MN11 ze względu na przesądzenia planistyczne (obowiązujący plan dopuszcza zabudowę w układzie bliźniaczym). Nie zmienia się zapisów dla terenu MU1 oraz MU2 ze względu na przesądzenia planistyczne (obowiązujący plan dopuszcza zabudowę w układzie bliźniaczym) <i>WYJAŚNIENIE tabela 7.2 pkt 3</i> <i>W § 34 ust. 4 pkt 1 dopuszczono wyłącznie lokalizację budynków w układzie wolnostojącym.</i> Nie zmienia się zapisów dla terenu MN1, MN2, MN4 ze względu na istniejące zainwestowanie terenu, zróżnicowaną wielkość działek budowlanych, konieczność dostosowania tych wskaźników do innych ustalonych w obowiązującym mpzp. tabela 7.3 pkt 2 Nie zmienia się zapisów dla terenów MN3, MN11	

				3 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MU1 i MU2 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 4 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami RM1 i RM3 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 3. Wnoszę o zmianę zapisów § 7 ust. 2 pkt 4 lit. a w taki sposób, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1200m² i - w przypadku nieuwzględnienia uwag dot. zabudowy bliźniaczej - lit. b w taki sposób, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800m². 4. Wnoszę o ponowne przeprowadzenie rzetelnej, obiektywnej, zgodnej ze stanem faktycznym prognozy oddziaływania na środowisko planu miejscowego, przeprowadzonej przez niezależnego od projektanta wykonawcę. UZASADNIENIE W odniesieniu do uwag złożonych w punkcie 7 zasadniczego pisma, wyjaśniam, że: Wnoszę o zmianę niektórych parametrów i zasad zagospodarowania terenów, mającą na celu dostosowanie intensywności potencjalnie nowej zabudowy do tej istniejącej. Wniosek motywuję tym, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla Brzeczyny i Chorowic zakłada zbyt duży wzrost terenów przeznaczonych do zainwestowania. Zgodnie z Prognozą Oddziaływania na Środowisko, która została udostępniona do wglądu wraz z projektem planu, przyrost terenów do zainwestowania stanowi prawie 47 ha, co stanowi ponad 10% całkowitej powierzchni planu i jest przyrostem o ok. 25% w stosunku do aktualnej powierzchni przeznaczonej do zainwestowania. Co więcej, projekt planu zakłada dopuszczenie zabudowy o wysokiej intensywności - nawet na poziomie 0,8-1,0, 1. Pogorszenie sytuacji infrastrukturalnej i finansowej gminy. (...) 2. Zniszczenie ładu przestrzennego i zmiana charakteru miejscowości; pogorszenie stanu środowiska. (...) 3. Nieprofesjonalna Prognoza Oddziaływania na Środowisko. (...) Po drugie - zawarte w POŚ zapisy często są ogólnikowe i wskazują, że de facto nie istnieją w projekcie planu kompleksowe regulacje, mające na celu ochronę środowiska na terenie całego planu, które wynikałyby z analiz i inwentaryzacji środowiska przyrodniczego. Wykazują też niestety, że wykonawca nie rozumie lub celowo omija istotne treści POŚ. Nie widać w projekcie planu spójnej idei, która służyłaby ochronie środowiska na całym jego obszarze. Po trzecie - ocena przewidywanych oddziaływań planu na środowisko (Rozdział 12 POŚ) zawiera mylne interpretacje. Wiele zapisów wprowadzonych jest jako „oddziaływanie pozytywne”, podczas gdy faktycznie są to oddziaływania negatywne, mitygacja oddziaływań negatywnych wywołanych ustaleniami planu lub prosta realizacja obowiązków ustawowych. W kilku przypadkach zapisy są bezpodstawne. Przykłady działań mylnie zakwalifikowanych jako „pozytywne” wg POŚ to (cytaty): • <i>negatywne oddziaływanie ograniczono poprzez wprowadzenie wskaźnika</i>		tabela 7.3 pkt 3 tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wsk. pow. zabudowy dla terenów RM1 tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika pow. biologicznie czynnej pkt 3 <i>Pkt 4-----</i>		tabela 7.3 pkt 2 tabela 7.3 pkt 3 tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wsk. pow. zabudowy dla terenów RM1 tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika pow. biologicznie czynnej pkt 3 <i>Pkt 4-----</i>	ze względu na istniejące zainwestowanie terenu, zróżnicowaną wielkość działek budowlanych a także brak ograniczeń dotyczących wskazanych wskaźników w obowiązującym mpzp. tabela 7.3 pkt 3 Nie zmienia się zapisów dla terenu MU1, MU2 ze względu na przesądzenia planistyczne, istniejące zainwestowanie terenu, zróżnicowaną wielkość działek budowlanych. tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenów RM1 Nie zmienia się zapisów dla terenów RM1 w odniesieniu do wskaźnika powierzchni zabudowy ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji zarówno nowej zabudowy zagrodowej jak i rozbudowy budynków gospodarczych. tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika pow. biologicznie czynnej Nie zmienia się zapisów dla terenów RM1, RM3 w odniesieniu do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji zarówno nowej zabudowy zagrodowej jak i rozbudowy budynków gospodarczych. ad. 3 Zapisy zawarte w § 7 odnoszą się do procedury scaleniowej a nie normalnego wydzielania działek budowlanych. Ze względu na specyfikę tej procedury nie zawsze możliwe byłoby wydzielenie działek o takiej powierzchni. Ad.4 W tej części (zmiana wykonawcy prognozy) pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu u.p.z.p. i nie podlega rozpatrzeniu. Równocześnie informuje się, że zapisy prognozy zostaną ponownie przeanalizowane. <i>WYJAŚNIENIE ODNOŚNIE UZASADNIENIA pkt 3 Zapisy prognozy zostaną ponownie przeanalizowane.</i> <i>WYJAŚNIENIE ODNOŚNIE UZASADNIENIA pkt 4 Problematyka osuwisk została uwzględniona w projekcie planu poprzez odniesienie się do bazy SOPO. W odniesieniu do gminy Mogilany należy podkreślić, że w terenach wskazanych w SOPO już na etapie opracowywania Studium zrezygnowano ze wskazywania nowych terenów inwestycyjnych. W projekcie planu zwrócono uwagę na te zagadnienia w §15 poprzez odniesienie się do właściwych przepisów odrębnych. Na podstawie tych przepisów podejmowane będą indywidualne decyzje odnośnie możliwości oraz sposobu realizacji zabudowy.</i>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

					powierzchni terenu biologicznie czynnej [s. 35 POŚ]; - wprowadzenie tego wskaźnika wynika z przepisów odrębnych i nie można per se uznawać go jako pozytywny skutek planu; nie jest to pozytywne oddziaływanie, tylko zmniejszenie negatywnego • <i>wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę nie spowoduje zniszczenia siedlisk i ostoi gatunków objętych ochroną gatunkową</i> [s. 35 POŚ]; - zapis bezpodstawny i w sposób oczywisty nieprawdziwy. Z Prognozy nie wynika, aby stały za nim jakiegokolwiek analizy bądź inwentaryzacje. Przeciwnie, w Prognozie pisze się o bogatej i wszechstronnej obecności gatunków zwierząt i roślin, w tym objętych ścisłą ochroną gatunkową. Skąd wiadomo gdzie są ich siedliska w obszarze objętym projektem planu, i że nie zostaną zniszczone? • <i>szacuje się, że wzrost emisji zanieczyszczeń nie spowoduje powstania ponadnormatywnych stężeń (...) oraz negatywne oddziaływania mogą zostać zminimalizowane poprzez przestrzeganie, zapisanych w projekcie planu zasad dotyczących zaopatrzenia w gaz i ciepło,</i> [s. 38 POŚ]; - ponownie, nie jest to oddziaływanie pozytywne, a jedynie stwierdzenie że będzie tylko trochę gorzej. Nie wiadomo na jakiej podstawie oparte są te szacunki, skoro „ponadnormatywne stężenia” zanieczyszczeń powietrza występują powszechnie już teraz (czego wszyscy doświadczamy). Ponadto „zasady zaopatrzenia w gaz i ciepło” [s. 16-17 projektu planu] w projekcie planu to zestaw ogólnikowych stwierdzeń, które mają nikłe powiązanie z jakością powietrza. 4. Zagrożenie osuwiskami. Teren gminy Mogilany, a zatem i teren objęty niniejszym projektem planu, jest w dużej części terenem osuwiskowym bądź zagrożonym ruchami masowymi. Lektura planu, uzasadnienia oraz POŚ wskazuje, że nie został w żadnym stopniu oszacowany wpływ intensyfikacji zabudowy na granice i rozszerzanie się tych osuwisk, a jest to wynikanie bezpośrednie. Z dostępnych publicznie dokumentów wynika, że temat ten został pominięty w procedurze planistycznej, a granice osuwisk zaznaczono na rysunku planu zgodnie z SOPO, który jednak nie daje rękojmi aktualności, bowiem w dużej części przypadków dane o osuwiskach nie są aktualizowane. A nie jest tak, że tam gdzie jest przysłowiowa kreska na mapie to osuwisko jest, a metr dalej - gdzie „kreski” nie ma, teren jest już całkowicie stabilny. W związku z tym nieznanne są potencjalne skutki wprowadzenia intensywnej zabudowy, zarówno dla nowych jak i istniejących budynków. W związku z powyższymi argumentami, mając na uwadze dobro gminy i jej mieszkańców proszę o refleksję nad projektem planu w obecnym kształcie pod kątem realnych możliwości i potrzeb społeczności naszej gminy, a w konsekwencji pozytywne rozpatrzenie zgłoszonych uwag i wprowadzenie stosownych zmian.						
9	11	04.11.2024 (data stempla pocztowego: 30.10.2024)	***	***	Składana uwaga do mpzp Brzyczyna/Chorowice dotyczy następującej zmiany przeznaczenia fragmentu działki 224/2 (Brzyczyna): wprowadzenie na działce przeznaczenia "MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w części zaznaczonej szrafowaniem w dołączonym graficznym załączniku. Uzasadnienie wniosku: - wskazany fragment działki graniczy od strony wschodniej z terenem 9MN1 - wskazany fragment działki znajduje się już poza obszarem występowania osuwisk	224/2	19R	niewuwzględniona		niewuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
10	13	29.10.2024	***	***	Wnoszę o doprowadzenie do zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Brzyczyna z Uchwałą nr IV/31/2024 Rady Gminy Mogilany z dnia 26 czerwca 2024r. Tabela 7.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice, działka: 204/1, 207. Na projekcie mpzp zaniechano wskazania pełnego szlaku drożnego łączącego działkę nr ewid. 204/1 z drogą publiczną (ul. Widokowa). Zgodnie z Uchwałą nr IV/31/2024 Rady Gminy Mogilany z dnia 26 czerwca 2024r. ustalony został pełny szlak drożny biegnący po działkach 214/1 oraz 207, któremu nadany został status ulicy o nazwie ul. Zacisze. Wnoszę o dokonanie korekty w projekcie planu miejscowego.	204/1 207	11MN1 5KDW2	niewuwzględniona		niewuwzględniona	Ustalenia planu umożliwiają zapewnienie stosownej obsługi komunikacyjnej, w szczególności poprzez istniejącą działkę drogową. W planie nie rysowuje się dojazdów wynikających z ustanowienia służebności dojazdu.
II WYŁOŻENIE											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*** - ochrona danych osobowych

- W trakcie II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do niniejszego planu

CHOROWICE

Lp.	Nr	Data	Nazwisko i imię,	Adres	Treść uwagi	Oznaczenie	Ustalenia	Rozstrzygnięcie Wójta w	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uwagi
-----	----	------	------------------	-------	-------------	------------	-----------	-------------------------	----------------------------	-------

	uwagi	wpływu uwagi	nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	zgłaszającego uwagi		nieruchomości, której dotyczy uwaga	projektu planu dla nieruchomości której dotyczyła uwaga	sprawie rozpatrzenia uwagi Uwaga nieuwzględniona	uchwała Nr XXV/173/2025 z dnia 29 września 2025 r.		
									uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I WYŁOŻENIE											
1	1	27.09.2024	***	***	Zwracam się z prośbą o wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej na działce nr 50/1 położonej w Chorowicach bo jestem rolnikiem.	50/1	26R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Nie wskazuje terenu pod zabudowę zagrodową ze względu na ochronę zasobów środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy.
2	2	03.10.2024	***	***	Uprzejmie wnoszę o skorygowanie planu o moją część ziemi. Działka, o której mowa 75/6 jest uznana jako rolna. Jest to wysoce krzywdzące, gdyż grunty przylegające mają w propozycji status budowlany. Moja działka w większości jest pod wysokim napięciem i tylko część zielona jest możliwa do wykorzystania. Mam dwoje dzieci, które swoją przyszłość wiążą z Chorowicami. Chcą budować domy, a obecna propozycja zagospodarowania terenu im to uniemożliwia. Ten teren jest niemożliwy do wykorzystania rolniczego w związku z niską klasą ziemi i mały areal.	75/6	MN1 24R 25R 7KDW2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium pozostała część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
3	3	04.10.2024	***	***	Wnoszę o przekształcenie, przeznaczenie fragmentów mojej działki 464 z R1 na MU2. Zaznaczam, iż warunki terenowe nie są przeszkodą i są znacznie korzystniejsze niż na terenie sąsiadującym, który jest już objęty przeznaczeniem MU2.	464	8MU2 20R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium wschodnia część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
4	4	09.10.2024	***	***	Wnoszę o uwzględnienie mojego wniosku o zmianę przeznaczenia działki o nr 108 w Chorowicach na działkę z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Działkę chcę przekazać synowi, który chciałby wybudować dom dla swojej rodziny.	108	28R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
5	5	10.10.2024	***	***	W związku z planowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 74 na budowlaną w całości. Obecnie działka nr 74 podzieloną jest na część rolną i część budowlaną. Nie ma żadnych przesłanek, aby nadal utrzymywać ten stan rzeczy. Nadmieniam, że okoliczne działki mają już kwalifikację budowlaną. Proszę o uwzględnienie mojego wniosku w akcie planowania przestrzennego. Działka nr 74, identyfikator działki: 120609 2.0003.74. Obecnie działka jest podzielona na część budowlaną i rolną. Wnoszę o zmianę jej przeznaczenia na budowlaną w całości.	74	15MU1 18MN1 24R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium południowa część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
6	6	10.10.2024	***	***	W związku z planowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 74 na budowlaną w całości. Obecnie działka nr 74 podzieloną jest na część rolną i część budowlaną. Nie ma żadnych przesłanek, aby nadal utrzymywać ten stan rzeczy. Nadmieniam, że okoliczne działki mają już kwalifikację budowlaną. Proszę o uwzględnienie mojego wniosku w akcie planowania przestrzennego. Działka nr 74, identyfikator działki: 120609 2.0003.74. Obecnie działka jest podzielona na część budowlaną i rolną. Wnoszę o zmianę jej przeznaczenia na budowlaną w całości.	74	15MU1 18MN1 24R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium południowa część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
7	7	11.10.2024	***	***	1. Bardzo proszę o dopisanie do tekstu projektu mpzp w par: 34 „zabudowa zagrodowa” punkt 6 podpunkt 4 „dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla ganków i wiat oraz lukarn budynków gospodarczych i mieszkalnych” 2. Bardzo proszę o: zwiększenie powierzchni terenu oznaczonego jako 8RM1 na całą lub większą część działki nr: 244/2 3. Bardzo proszę o zmianę przeznaczenie terenu działki nr: 240/2 z 20R na 8RM1 jak działka 244/2.	240/2	20R	nieuwzględniona w zakresie pkt 3		nieuwzględniona w zakresie pkt 3	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
8	8	14.10.2024	***	***	W związku z planowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 74 na budowlaną w całości. Obecnie działka nr 74 podzieloną jest na część rolną i część budowlaną. Nie ma żadnych przesłanek, aby nadal utrzymywać ten stan rzeczy. Nadmieniam, że okoliczne działki mają już kwalifikację budowlaną. Proszę o uwzględnienie mojego wniosku w akcie planowania przestrzennego. Działka nr 74, identyfikator działki: 120609 2.0003.74. Obecnie działka jest podzielona na część budowlaną i rolną. Wnoszę o zmianę jej przeznaczenia na budowlaną w całości.	74	15MU1 18MN1 24R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium południowa część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
9	10	30.10.2024	***	***	Ze względu na przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego, proszę o przekształcenie działki rolnej o numerze 90 na działkę budowlaną, w celu zabezpieczenia w przyszłości dzieci oraz wnuków i umożliwienia im wybudowania w przyszłości swoich domów. Proszę o rozpatrzenie moich uwag.	90	24R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
10	11	30.10.2024	***	***	Wnoszujemy jako właściciel działek: 1)167/7-9; 167/12-15; 169/2-6; 169/8-11; 170/4-8 położone w Chorowice obr. 0003 Chorowice o to by w terenie 20MN1 powierzchnia	167/7 167/8 167/9	20MN1	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazane w projekcie planu minimalne wielkości działek dotyczą nowo wydzielanych działek. Wskazane w uwadze nieruchomości zostały już

					nowo wydzielanych działek była określona jako nie mniejsze niż 900 m² względnie 1000 m². Uzasadnienie: Projektując zabudowę trzeba wydzielić też drogi, które zajmują miejsce. Sama działka pod dom jednorodzinny mająca min. 900 m² v 1000 m² jest już dużą działką. ----- (dotyczy Brzyczyny)	167/12 167/13 167/14 167/15 169/2 169/3 169/4 169/5 169/6 169/8 169/9 169/10 169/11 170/4 170/5 170/6 170/7 170/8					wcześniej podzielone na mniejsze działki i ustalenia planu nie dotyczą tej sytuacji. Minimalne wielkości działek nie dotyczą działek pod drogi. Nie zmniejsza się minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek ze względu na przeciwdziałanie nadmiernemu dogęszczaniu zabudowy.
11	12	31.10.2024	***	***	Zwracam się z prośbą o przekształcenie działki nr 240/2 z rolnej na budowlaną. O przekształcenie tej działki staram się już od ponad 10 lat. Za wójta (***) miała być przekształcona w działkę budowlaną. Rodzice przekazali nam działkę pod budowę domu, niestety decyzje Urzędu Gminy pokrzyżowały te plany. Dodatkowo działka ta znajduje się na prostym terenie, nigdy nie było problemu z osuwaniem się ziemi a nieopodal usytuowane są inne zabudowania. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.	240/2	20R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
12	14	31.10.2024	***	***	Wnoszę, aby działka nr: 291/4, uznać za budowlane aż do linii granicy terenu budowlanego na działkach sąsiednich tj. 291/6, 292/4, 292/5, 292/6, 292/9, 292/10, 292/12, 292/15 (zgodnie z dołączonym rysunkiem). Wszystkie powyższe działki są zabudowane zabudową jednorodzinną i są zamieszkałe. Taki układ terenu budowlanego pozwoliłby na kontynuację już istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (kryterium istniejącego sąsiedztwa) oraz wprowadziłby ład i porządek w zagospodarowaniu tej części wsi. Informuję jednocześnie iż właściciel działki 289 i 290 także składa wniosek o zmianę przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany więc po uwzględnieniu obydwu tych wniosków występować będzie zgodność linii przeznaczenia terenu na cele budowlane. Teren jaki chciałabym objąć terenem zabudowanym jest zgodny z linią wcześniejszych domów położonych poniżej na ul. Dworskiej i nie narusza linii ochronnej rezerwatu (podobnie jak wcześniej wymienione działki sąsiednie oznaczone w planie jako budowlane). Reasumując, wobec spełnienia powyższych niezbędnych kryteriów nie ma przeszkód formalnych i prawnych które stałyby na drodze proponowanemu rozszerzeniu zakresu terenu budowlanego.	291/4	20R 15MU2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium południowa część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
13	15	31.10.2024	***	***	Wnoszę o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki o nr 55/1 zlokalizowanej w Chorowicach. Proszę o uwzględnienie w MPZP tej działki jako rekreacyjną. Prośba ta uwarunkowana jest moją ciężką sytuacją mieszkaniową. Obecnie wraz z małżonką zamieszkujemy jeden pokój w starym budynku. Budynek ten jest w 5/6 własnością pozostałych spadkobierców - z uwagi na nieuregulowane sprawy spadkowe w każdej chwili możemy zostać zmuszeni do wyprowadzki. Zmiana przeznaczenia działki o nr 55/1 dałaby nam możliwość budowy całorocznego domu do pow. 35 m², co znacznie przekracza nasz obecny metraż zamieszkania. Dodatkowo przedmiotowa działka posiada dostęp do mediów takich jak prąd, gaz oraz woda i umiejscowiona jest przy drodze gminnej nr 42. Nasze starania o zmianę MPZP trwają już ponad 20 lat, dlatego proszę o potraktowanie sprawy priorytetowo.	55/1	26R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium południowa część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
14	16	31.10.2024	***	***	Zwracam się z prośbą o przekształcenie działki nr 240/2 w Chorowicach z rolnej na budowlaną. Staramy się o działkę budowlaną jeszcze za czasów wójta (***) gdzie z projektu miała nią być pod budowę domu. Działka znajduje się na prostym terenie i nigdy nie osunęła się nigdzie ziemia ani na tej działce ani w okolicy. Dodatkowym nieopodal stoją inne zabudowania z którymi nie ma problemu. Proszę o pozytywne rozpatrzenie sprawy.	240/2	20R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
15	18	31.10.2024	***	***	Droga stanowiąca działkę nr 402 w Chorowicach została przeznaczona w MPZP jako ścieżka rowerowa według mojej wiedzy. Zaznaczam, że przedmiotowa droga była dotychczas użytkowana przez lokalnych mieszkańców – jako ciąg komunikacyjny (pieszo-jezdny) do głównej drogi powiatowej (ul. Widokowa). Wskazać należy, że alternatywną drogą jest jedynie droga (dz. 206), która prowadzi „NA OKOŁO” (ma około 2 kilometrów więcej aniżeli droga (dz. 402). Pozbawione możliwości poruszania się tą drogą przez pieszych i kierowców oraz osoby starsze znacznie utrudni komunikację z drogą główną. Problem ten będzie dotyczył pieszych dla których jest ta jedyna trasa łącząca ich z komunikacją publiczną. Przy założeniu, że miałaby mieć ona przeznaczenie jedynie jako ścieżka rowerowa, okoliczni mieszkańcy będą zmuszeni pokonać około 2 kilometry więcej, aby dostać się do	402	12MU2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	W projekcie planu nie wskazano na działce 402 ścieżki rowerowej. Zgodnie z ewidencją działka ta stanowi działkę drogową. Ustalenia planu pozwalają na użytkowanie działki jako drogi gminnej.

					komunikacji publicznej, co w przypadku osób codziennie nią podróżujących będzie stanowiło utrudnienie, a być może spowoduje, iż dojazdy do pracy staną się niemożliwe szczególnie w okresie zimowym. Z uwagi na powyższe wnoszę aby przedmiotowa droga została przeznaczona w planie pod drogę publiczną z możliwością ruchu pieszo-jezdnego, gdyż w niektórych miejscach ul. Sosnowa jest węższa od działki 402.						
16	19	31.10.2024	***	***	Proszę o uwzględnienie działki 360/2 w całości na cele budowlane, gdyż działka ta jest na tyle szeroka i ma przejazd po swoim gruncie. Odnośnie osuwisk według mojej wiedzy nigdy na moich działkach nie były prowadzone żadne badania geologiczne a osuwisko wyznaczono na terenie moich działek szczególnie działki 362. Przebiega ono granicami co w obecnie obowiązującym mpzp zupełnie się nie pokrywa. Sprawa osuwisk wymaga dokładnej analizy.	360/2	21MU2	nieuwzględniona w północnej części działki		nieuwzględniona w północnej części działki	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium północna część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
17	20	31.10.2024	***	***	Uwagi dotyczą całego obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego dla m. Brzyczyna i Chorowice. Zgłaszam następujące uwagi: 1. Wnoszę o zmianę wskaźników dla terenów na obszarze planu, tak jak w tabeli 7.3, a ponadto wnoszę o ustalenie maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy dla terenów MN, MU oraz RM na poziomie: - w terenie 1MN3 - 0,4 - w terenach MU1 i MU2 - 0,3 - w terenach RM1 - 0,3 2. Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów zgodnie z uwagami w tabeli 7.2. Tab. 7.2. MPZP DLA MIEJSCOWOŚCI BRZYCZYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE: 1 Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów 1MN3 i 1MN11 w taki sposób, że dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym, bez dopuszczenia zabudowy bliźniaczej (bądź szeregowej) i nie dopuszcza się zabudowy wielorodzinnej. 2 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MU1 i MU2 Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów MU1 i MU2 w taki sposób, że w dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym i nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej, szeregowej ani wielorodzinnej. 3 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami RM1 i RM3 Wnoszę o korektę podstawowego przeznaczenia terenów RM1 i RM3 w taki sposób, że w przypadku zabudowy zagrodowej w postaci budynków mieszkalnych, dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej, szeregowej ani wielorodzinnej. Tab. 7.3. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRZYCZYNA I MIEJSCOWOŚCI CHOROWICE: 1 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MN1, MN2, MN4 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 2 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MN3 i MN11 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 3 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami MU1 i MU2 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 4 Wszystkie działki/tereny objęte symbolami RM1 i RM3 Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%	tekst projektu planu	nieuwzględniona w zakresie:	pkt 1 w części dla terenu1MN3 pkt 1 dla terenów MU1, MU2 pkt 1 dla terenu RM1 pkt 2 tabela 7.2 pkt 1 tabela 7.2 pkt 2 tabela 7.3 pkt 1 tabela 7.3 pkt 2 tabela 7.3 pkt 3	nieuwzględniona w zakresie:	pkt 1 w części dla terenu1MN3 pkt 1 dla terenów MU1, MU2 pkt 1 dla terenu RM1 pkt 2 tabela 7.2 pkt 1 tabela 7.2 pkt 2 tabela 7.3 pkt 1 tabela 7.3 pkt 2 tabela 7.3 pkt 3	ETAP I ad. 1 Nie obniża się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 1MN3 ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji nowej zabudowy – np. garażu. Teren jest już w znacznej części zainwestowany. Nie obniża się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów MU1 oraz MU2 ze względu na ustalenia obowiązującego planu a w szczególności sposobu zdefiniowania wskaźnika intensywności zabudowy i przyjętej wysokości zabudowy. Nie obniża się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów RM1 ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji zarówno nowej zabudowy zagrodowej jak i rozbudowy budynków gospodarczych. ad. 2 tabela 7.2 pkt 1 Nie zmienia się zapisów dla terenu 1MN3 ze względu na brak uwag w tym względzie ze strony właścicieli nieruchomości. Nie zmienia się zapisów dla terenu 1MN11 ze względu na przesądzenia planistyczne (obowiązujący plan dopuszcza zabudowę w układzie bliźniaczym). Nie zmienia się zapisów dla terenu MU1 oraz MU2 ze względu na przesądzenia planistyczne (obowiązujący plan dopuszcza zabudowę w układzie bliźniaczym). <i>WYJAŚNIENIE tabela 7.2 pkt 3</i> <i>W § 34 ust. 4 pkt 1 dopuszczono wyłącznie lokalizację budynków w układzie wolnostojącym.</i> Nie zmienia się zapisów dla terenu MN1, MN2, MN4 ze względu na istniejące zainwestowanie terenu, zróżnicowaną wielkość działek budowlanych, konieczność dostosowania tych wskaźników do innych ustalonych w obowiązującym mpzp. tabela 7.3 pkt 2 Nie zmienia się zapisów dla terenów MN3, MN11 ze względu na istniejące zainwestowanie terenu, zróżnicowaną wielkość działek budowlanych a także brak ograniczeń dotyczących wskazanych wskaźników w obowiązującym mpzp. tabela 7.3 pkt 3 Nie zmienia się zapisów dla terenu MU1, MU2 ze względu na przesądzenia planistyczne, istniejące zainwestowanie terenu, zróżnicowaną wielkość działek budowlanych.

				Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 3. Wnoszę o zmianę zapisów § 7 ust. 2 pkt 4 lit. a w taki sposób, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1200m² i - w przypadku nieuwzględnienia uwag dot. zabudowy bliźniaczej - lit. b w taki sposób, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800m². 4. Wnoszę o ponowne przeprowadzenie rzetelnej, obiektywnej, zgodnej ze stanem faktycznym prognozy oddziaływania na środowisko planu miejscowego, przeprowadzonej przez niezależnego od projektanta wykonawcę. UZASADNIENIE W odniesieniu do uwag złożonych w punkcie 7 zasadniczego pisma, wyjaśniam, że: Wnoszę o zmianę niektórych parametrów i zasad zagospodarowania terenów, mającą na celu dostosowanie intensywności potencjalnie nowej zabudowy do tej istniejącej. Wniosek motywuję tym, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla Brzyczyny i Chorowic zakłada zbyt duży wzrost terenów przeznaczonych do zainwestowania. Zgodnie z Prognozą Oddziaływania na Środowisko, która została udostępniona do wglądu wraz z projektem planu, przyrost terenów do zainwestowania stanowi prawie 47 ha, co stanowi ponad 10% całkowitej powierzchni planu i jest przyrostem o ok. 25% w stosunku do aktualnej powierzchni przeznaczonej do zainwestowania. Co więcej, projekt planu zakłada dopuszczenie zabudowy o wysokiej intensywności - nawet na poziomie 0,8-1,0, 1. Pogorszenie sytuacji infrastrukturalnej i finansowej gminy. (...) 2. Zniszczenie ładu przestrzennego i zmiana charakteru miejscowości; pogorszenie stanu środowiska. (...) 3. Nieprofesjonalna Prognoza Oddziaływania na Środowisko. (...) Po drugie - zawarte w POŚ zapisy często są ogólnikowe i wskazują, że de facto nie istnieją w projekcie planu kompleksowe regulacje, mające na celu ochronę środowiska na terenie całego planu, które wynikałyby z analiz i inwentaryzacji środowiska przyrodniczego. Wykazują też niestety, że wykonawca nie rozumie lub celowo omija istotne treści POŚ. Nie widać w projekcie planu spójnej idei, która służyłaby ochronie środowiska na całym jego obszarze. Po trzecie - ocena przewidywanych oddziaływań planu na środowisko (Rozdział 12 POŚ) zawiera mylne interpretacje. Wiele zapisów wprowadzonych jest jako „oddziaływanie pozytywne”, podczas gdy faktycznie są to oddziaływania negatywne, mitygacja oddziaływań negatywnych wywołanych ustaleniami planu lub prosta realizacja obowiązków ustawowych. W kilku przypadkach zapisy są bezpodstawne. Przykłady działań mylnie zakwalifikowanych jako „pozytywne” wg POŚ to (cytaty): • <i>negatywne oddziaływanie ograniczono poprzez wprowadzenie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej</i> [s. 35 POŚ]; - wprowadzenie tego wskaźnika wynika z przepisów odrębnych i nie można per se uznawać go jako pozytywny skutek planu; nie jest to pozytywne oddziaływanie, tylko zmniejszenie negatywnego • <i>wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę nie</i>		tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wsk. pow. zabudowy dla terenów RM1 tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika pow. biologicznie czynnej pkt 3 <i>Pkt 4-----</i>	tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wsk. pow. zabudowy dla terenów RM1 tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika pow. biologicznie czynnej pkt 3 <i>Pkt 4-----</i>	tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenów RM1. Nie zmienia się zapisów dla terenów RM1 w odniesieniu do wskaźnika powierzchni zabudowy ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji zarówno nowej zabudowy zagrodowej jak i rozbudowy budynków gospodarczych. tabela 7.3 pkt 4 w części dotyczącej wskaźnika pow. biologicznie czynnej. Nie zmienia się zapisów dla terenów RM1, RM3 w odniesieniu do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ze względu na konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji zarówno nowej zabudowy zagrodowej jak i rozbudowy budynków gospodarczych. ad. 3 Zapisy zawarte w § 7 odnoszą się do procedury scaleniowej a nie normalnego wydzielania działek budowlanych. Ze względu na specyfikę tej procedury nie zawsze możliwe byłoby wydzielenie działek o takiej powierzchni. Ad.4 W tej części (zmiana wykonawcy prognozy) pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu u.p.z.p. i nie podlega rozpatrzeniu. Równocześnie informuje się, że zapisy prognozy zostaną ponownie przeanalizowane. <i>WYJAŚNIENIE ODNOŚNIE UZASADNIENIA pkt 3 Zapisy prognozy zostaną ponownie przeanalizowane.</i> <i>WYJAŚNIENIE ODNOŚNIE UZASADNIENIA pkt 4 Problematyka osuwnisk została uwzględniona w projekcie planu poprzez odniesienie się do bazy SOPO. W odniesieniu do gminy Mogilany należy podkreślić, że w terenach wskazanych w SOPO już na etapie opracowywania Studium zrezygnowano ze wskazywania nowych terenów inwestycyjnych. W projekcie planu zwrócono uwagę na te zagadnienia w §15 poprzez odniesienie się do właściwych przepisów odrębnych. Na podstawie tych przepisów podejmowane będą indywidualne decyzje odnośnie możliwości oraz sposobu realizacji zabudowy.</i>
--	--	--	--	---	--	--	--	---

					<i>spowoduje zniszczenia siedlisk i ostoł gatunków objętych ochroną gatunkową</i> [s. 35 POŚ]; - zapis bezpodstawny i w sposób oczywisty nieprawdziwy. Z Prognozy nie wynika, aby stały za nim jakiegokolwiek analizy bądź inwentaryzacje. Przeciwnie, w Prognozie pisze się o bogatej i wszechstronnej obecności gatunków zwierząt i roślin, w tym objętych ścisłą ochroną gatunkową. Skąd wiadomo gdzie są ich siedliska w obszarze objętym projektem planu, i że nie zostaną zniszczone? • <i>szacuje się, że wzrost emisji zanieczyszczeń nie spowoduje powstania ponadnormatywnych stężeń (...) oraz negatywne oddziaływania mogą zostać zminimalizowane poprzez przestrzeganie, zapisanych w projekcie planu zasad dotyczących zaopatrzenia w gaz i ciepło</i>, [s. 38 POŚ]; - ponownie, nie jest to oddziaływanie pozytywne, a jedynie stwierdzenie że będzie tylko trochę gorzej. Nie wiadomo na jakiej podstawie oparte są te szacunki, skoro „ponadnormatywne stężenia” zanieczyszczeń powietrza występują powszechnie już teraz (czego wszyscy doświadczamy). Ponadto „zasady zaopatrzenia w gaz i ciepło” [s. 16-17 projektu planu] w projekcie planu to zestaw ogólnikowych stwierdzeń, które mają nikłe powiązanie z jakością powietrza. 4. Zagrożenie osuwiskami. Teren gminy Mogilany, a zatem i teren objęty niniejszym projektem planu, jest w dużej części terenem osuwiskowym bądź zagrożonym ruchami masowymi. Lektura planu, uzasadnienia oraz POŚ wskazuje, że nie został w żadnym stopniu oszacowany wpływ intensyfikacji zabudowy na granice i rozszerzanie się tych osuwisk, a jest to wynikanie bezpośrednie. Z dostępnych publicznie dokumentów wynika, że temat ten został pominięty w procedurze planistycznej, a granice osuwisk zaznaczono na rysunku planu zgodnie z SOPO, który jednak nie daje rękojmi aktualności, bowiem w dużej części przypadków dane o osuwiskach nie są aktualizowane. A nie jest tak, że tam gdzie jest przysłowiowa kreska na mapie to osuwisko jest, a metr dalej - gdzie „kreski” nie ma, teren jest już całkowicie stabilny. W związku z tym nieznane są potencjalne skutki wprowadzenia intensywnej zabudowy, zarówno dla nowych jak i istniejących budynków. W związku z powyższymi argumentami, mając na uwadze dobro gminy i jej mieszkańców proszę o refleksję nad projektem planu w obecnym kształcie pod kątem realnych możliwości i potrzeb społeczności naszej gminy, a w konsekwencji pozytywne rozpatrzenie zgłoszonych uwag i wprowadzenie stosownych zmian.						
18	21	05.11.2024 (data stempla pocztowego: 31.10.2024)	***	***	Niniejszym wnosimy uwagi do ustaleń szczegółowych dot. działek o nr: 270/5, 270/6, 270/7, których jesteśmy współwłaścicielami. Na powyższych działkach wnosimy o -dodanie zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, - a także zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 1,00, zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkalnej do 12 m, zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% - i wprowadzenie dla dachów budynków dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu kątów: 30-40°. Dla działki 270/5 wnosi się o przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Uważamy, że takie zmiany wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników zasad kształtowania zabudowy umożliwią pełne wykorzystanie zasobów i walorów przedmiotowych działek. Tab. 7.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chorowice 270/5, 270/6, 270/7: - wprowadzenie zabudowy szeregowej - podwyższenie maks. udziału powierzchni zabudowy do 1,00 - podwyższenie zabudowy do 12 m - kąt dachu 30-40° - wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej Tab. 7.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chorowice 270/5: przeznaczenie terenu – 11MU2, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1,00, maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% 270/6: przeznaczenie terenu - 18MN4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80, maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%	270/7	20R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
						270/5	11MU2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest w terenie w terenie MNU w którym nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i szeregowej.
											Nie zwiększa się wskaźnika powierzchni zabudowy ze względu na ustalenia Studium, w którym dla terenów MNU określono go na poziomie 50%.
											Nie zwiększa się wysokości zabudowy ze względu na zachowanie ładu przestrzennego.
						270/6	11MU2 20R	nieuwzględniona w zakresie:		nieuwzględniona w zakresie:	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium wschodnia część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania. W związku z tym nie można całej działki przeznaczyć pod zabudowę.
						270/9	18MN4	- uwzględnienia zapropomowanych rozwiązań na całej działce - dopuszczenia zabudowy szeregowej oraz wielorodzinnej - zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 1.0 - zwiększenia wysokości zabudowy - korekty kata nachylenia dachów		- uwzględnienia zapropomowanych rozwiązań na całej działce - dopuszczenia zabudowy szeregowej oraz wielorodzinnej - zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 1.0 - zwiększenia wysokości zabudowy	W Studium zachodnia część działki położona jest w terenie w terenie MNU w którym nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy wielorodzinnej ani szeregowej.
											Nie zwiększa się wskaźnika powierzchni zabudowy ze względu na ustalenia Studium, w którym dla terenów MNU określono go na poziomie 50%.
											Nie zwiększa się wysokości zabudowy ze względu na zachowanie ładu przestrzennego.

					270/7: -					- korekty kata nachylenia dachów	Nie zmienia się kata nachylenia połaci dachowych ze względu na dominujący charakter zabudowy o takim nachyleniu połaci. <i>WYJAŚNIENIE</i> <i>Wskazany w tabeli teren 18MN4 położony jest na działce 270/9 tzn. poza działkami wskazanymi w pkt 7.1 uwagi</i>
19	22	29.10.2024	***	***	Ze względu na przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego, wnoszę prośbę o przekształcenie działek rolnych o numerach 377/3 i 368 na działki budowlane w celu zabezpieczenia materialnego dzieci oraz wnuków i umożliwienie im wybudowania w przyszłości swoich domów. Proszę o rozpatrzenie moich uwag. Tabela 7.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice, działka: 377/3, 368. Przekształcenie działek rolnych na budowlane.	377/3	15MN4 29R	nieuwzględniona w północno-zachodniej i południowej części działki		nieuwzględniona w północno-zachodniej i południowej części działki	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium północno-zachodnia i południowa części działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
						368	29R	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
20	23	29.10.2024	***	***	Wnoszę o przesunięcie pasa zabudowy do granicy działki od strony drogi. Działka od strony drogi jest w kształcie łuku, co w przypadku budowy ogrodzenia równoległe do budynku spowoduje utratę powierzchni wewnętrznej działki. Ponadto od zachodniej strony w granicy jest wysoki mur oporowy i chciałabym mieć możliwość postawić garaż/wiatę na jego tle, żeby go zasłonić. Wzdłuż granicy od strony grogi biegnie też wodociąg, co również jest utrudnieniem w planowaniu zabudowy.	268/3	16MU2 9KDW2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Nie koryguje się ze względu na konieczność zachowania bezpiecznych parametrów drogi 9KDW2. Ustalenia mpzp nie odnoszą się do lokalizacji ogrodzenia.
21	24	29.10.2024	***	***	Zwracam się z prośbą o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na mojej działce nr 268/7 w Chorowicach ponieważ działka jest bardzo wąska, dodatkowo fragment działki został oddany gminie pod poszerzenie drogi. Linia zabudowy wchodzi w budynek mieszkalny i mocno ogranicza powierzchnię budowlaną działki. Zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie mojej sprawy.	268/7	16MU2 9KDW2	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Nie koryguje się ze względu na konieczność zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
22	25	29.10.2024.	***	***	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującym naszą działkę o nr 83/8 w Chorowicach, zwracamy się z prośbą o uwzględnienie: Proszę o wyznaczenie kąta nachylenia połaci dachowych od 30° dla budynku mieszkalnego, ponieważ taki kąt nachylenia połaci umożliwia optymalne wykorzystanie powierzchni poddasza i nie generuje konieczności wykonania olbrzymiej powierzchni dachu, jak przy stromym kącie od 35° do 45°, co zwiększa znacznie koszty wykonania dachu. Ponadto kąt 35° wyklucza realizację domu parterowego (bez poddasza użytkowego) - typowy dla budynków parterowych jest kąt o nachyleniu 30° (większy kąt powoduje, że poddasze zyskuje powierzchnię użytkową i traci sens budowa parterowego budynku z kosztownym dachem). Typowy dla budynków parterowych kąt 30° nie powoduje zaburzenia ładu przestrzennego, a umożliwia typową dla tych terenów zabudowę. Proszę o nieograniczanie długości kalenicy dla dachu wielospadowego oraz usunięcie zakazu stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, ponieważ taki zapis uniemożliwia realizację budynku o bryle nie będącej prostokątem, ponieważ przy „najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych”, któraś zawsze będzie przesunięta w pionie lub poziomie. Z kolei długość kalenicy 1/3 długości elewacji nakazuje rozwiązania często niemożliwe do realizacji, możliwe pozostają jedynie dachy dwuspadowe. Bardzo prosimy o uwzględnienie naszych prośb.	83/8	17MN1	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Nie zmienia się kata nachylenia połaci dachowych ze względu na dominujący charakter zabudowy o takim nachyleniu połaci. Określenie długości kalenicy dla dachu wielospadowego a także zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego mpzp. Kontynuacja ta ma na celu utrzymanie ładu przestrzennego.
23	26	29.10.2024	***	***	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującym naszą działkę o nr 83/8 w Chorowicach, zwracamy się z prośbą o uwzględnienie: Proszę o wyznaczenie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,40 jak w terenach 1-4MN2, 1-18MN4, 1MN11, ponieważ wskaźnik 0,3 znacznie ogranicza możliwość wybudowania typowego budynku mieszkalnego z poddaszem użytkowym, zachowując pozostałe wskaźniki zabudowy. Umożliwienie w terenie 17MN1 realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również w układzie bliźniaczym, nie tylko wolnostojącym, podobnie jak to jest możliwe w terenach oznaczonych 1MN3, 1MN11. Proszę o zmianę powierzchni dla nowo wydzielanych działek w tym terenie na 800 m², ponieważ nasza działka ma powierzchnię 24 a i potrzebujemy wybudować trzy niewielkie domy mieszkalne (rodzeństwo). Przy planowanej wielkości niewielkich budynków spełnimy wszystkie wymagane wskaźniki powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej przy wielkości działek 8 arów, co pozwoliłoby nam na wybudowanie domów dla naszych rodzin. Bardzo prosimy o	83/8	17MN1	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ze względu na przeciwdziałanie nadmiernemu dogęszczaniu zabudowy w nowo wyznaczonych terenach zabudowy jednorodzinnej przyjęto dopuszczono możliwość realizacji mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolnostojącym na relatywnie dużych działkach przy zachowaniu dużej powierzchni biologicznie czynnej.

24	29	30.10.2024	***	***	uwzględnienie naszych próśb. Wnoszę, aby działki nr: 290, 289, 288/3 i 288/4 uznać za budowlane aż do linii granicy terenu budowlanego na działkach sąsiednich tj. 291/6, 292/5, 292/6, 292/9, 292/10, 292/12, 292/15 (zgodnie z dołączonym rysunkiem). Taki układ terenu budowlanego pozwoliłby na kontynuację już istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (kryterium istniejącego sąsiedztwa) oraz wprowadziłby ład i porządek w zagospodarowaniu tej części wsi. Na podanych działkach zamierzamy wybudować 3 domy wolnostojących dla siebie i dwójki synów. Informuję jednocześnie iż właściciel działki 291/4 także składa wniosek o zmianę przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany więc po uwzględnieniu obydwu tych wniosków występować będzie zgodność linii przeznaczenia terenu na cele budowlane. Jednocześnie deklaruję gotowość do samodzielnego doprowadzenia wszystkich niezbędnych mediów do planowanych nieruchomości z istniejących mediów położonych bezpośrednio przy narożniku działki 290 (kryterium dostępu do mediów) więc zmiana ta nie spowoduje żadnych dodatkowych kosztów dla Gminy, a pozwoli uzyskać większe wpływy podatkowe z nieruchomości. Oznaczony teren posiada także dostęp do drogi publicznej oznaczonej na planie symbolem 10KDD1 (kryterium dostępu do drogi publicznej). Zaznaczony na mapie teren jaki chcielibyśmy objąć terenem zabudowanym jest zgodny z linią wcześniejszych domów położonych poniżej na ul. Dworskiej i nie narusza linii ochronnej rezerwatu (podobnie jak wcześniej wymienione działki sąsiednie oznaczone w planie jako budowlane). Część terenu objętego wnioskiem zaznaczona jest jako osuwisko nieczynne według SOPO o numerze 64431 KRO (kryterium braku przeciwwskazań geologicznych - SOPO - mapa w załączeniu) - a więc nieaktywne od ponad 50 lat - co przy odpowiednim poziomie zabezpieczeń geologicznych również pozwala na wykorzystanie tego terenu pod zabudowę. Analizując mapę Chorowic i samej ulicy Dworskiej wyraźnie widać, że większość pozwoleń na budowę została wydana właśnie na takich obszarach. Reasumując, wobec spełnienia powyższych niezbędnych kryteriów nie ma przeszkód formalnych i prawnych które stałyby na drodze proponowanemu rozszerzeniu zakresu terenu budowlanego.	290	15MU1 20R	niewuwzględniona w południowej części działek 290, 289, 288/3 oraz dla działki 288/4		niewuwzględniona w południowej części działek 290, 289, 288/3 oraz dla działki 288/4	Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium działka 288/ 4 oraz południowa część działek 290, 289, 288/3 położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania.
II WYŁOŻENIE											
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

*** - ochrona danych osobowych

- W trakcie II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do niniejszego planu

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Agnieszka Budek-Bartosz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/173/2025
Rady Gminy Mogilany
z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice – etap I dotyczy obszaru w granicach określonych w uchwale Nr XXIII/245/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 26 listopada 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzyczyna i miejscowości Chorowice, zmienionej uchwałą Nr XXIV/167/2025 Rady Gminy Mogilany z dnia 15 września 2025 r.

Według szacunków ustalonych w Prognozie Skutków Finansowych, gmina poniesie nakłady finansowe związane z koniecznością nabywania przez gminę gruntów na cele publiczne: niezbędne dostosowanie przebiegu przeznaczeń „drogowych” do działek drogowych (działki w wersji elektronicznej) i istniejących dróg w terenie oraz korekty szerokości przeznaczeń „drogowych”. Wiąże się to z nabyciem 0,1521 ha gruntów o wartości 334 000 zł. Dla realizacji kanalizacji należy nabyć 0,8102 ha gruntów, które oszacowano na 1 029 000 zł. Nie przewiduje się realizacji dróg i infrastruktury z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Agnieszka Budek-Bartosz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/173/2025

Rady Gminy Mogilany

z dnia 29 września 2025 roku

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę