



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 5 kwietnia 2024 r.

Poz. 2713

### UCHWAŁA\* NR LXII/616/2024 RADY GMINY MOGILANY

z dnia 27 marca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lusina - etap I**

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

Rada Gminy Mogilany uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lusina – etap I, dla obszaru wskazanego w uchwale Rady Gminy Mogilany Nr XX/206/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r., zmienionej uchwałą Rady Gminy Mogilany Nr LXI/609/2024 z dnia 11 marca 2024 r., zwany dalej „planem”.

2. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 12,2 ha, w granicach wskazanych w uchwałach, o których mowa w **ust. 1.**

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2. 1.** Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są **ustaleniami obowiązującymi**:

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

\* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) **strefa zieleni publicznej;**
- 5) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
  - a) **1UZ** - teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych,
  - b) **1-2KDD** - tereny komunikacji – drogi publiczne,
  - c) **1-2KDW** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wynikające z przepisów odrębnych, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) **stanowisko archeologiczne;**
- 2) **teren i obszar górniczy „Lusina” (cały obszar objęty planem);**
- 3) **złoże „Lusina” ID 19560 (cały obszar objęty planem).**

3. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:

- 1) **osuwisko nieaktywne (wg SOPO);**
- 2) **ujęcie wody Lusina;**
- 3) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz identyfikatory terenów w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem objętym niniejszym planem.**

§ 3. 1. Jeżeli jest mowa o:

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

- 8) **rozcłonkowaniu elewacji budynku** – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie elewacji, w której obowiązuje zastosowanie pionowych podziałów elewacji poprzez zróżnicowanie jej płaszczyzny o co najmniej 1,5 metra, na odcinku wynoszącym co najmniej 1/3 jej długości;
- 9) **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;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokości zabudowy:**
- a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną jako średnią arytmetyczną następujących (mierzonych w pionie) wysokości:
- od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najwyższym punkcie, do poziomu najwyżej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
  - od miejsca przecięcia docelowej linii terenu ze ścianą zewnętrzną budynku w najniższym punkcie, do poziomu do najwyżej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych. W przypadku, gdy budynek posiada formę zestawionych uskokowo części, dopuszcza się pomiar wysokości zabudowy odrębnie dla każdej części,
- b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu danego obiektu;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.

2. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się:

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

## **Rozdział 2.** ***Ustalenia ogólne***

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

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Jako przestrzeń publiczną wskazuje się fragmenty terenu **1UZ** położone w **strefie zieleni publicznej**.

3. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) urządzeń i zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 3) sieci i urządzeń kanalizacji;
- 4) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 5) obiektów i budowli przeciwpożarowych;
- 6) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
- 7) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
- 9) poszukiwania lub rozpoznawania kopalin;
- 10) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli;
- 11) parkingi lub zespoły parkingów o powierzchni powyżej 0,5 ha.

5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

6. Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

§ 6. 1. Na Rysunku planu wskazuje się **strefę zieleni publicznej**.

2. W strefie wymienionej w **ust. 1** obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) łączna powierzchnia parkingów oraz miejsc parkingowych położonych w obrębie strefy nie może przekraczać 20% powierzchni strefy zlokalizowanej w granicach terenu inwestycji;
- 3) wykształcenie przestrzeni publicznych wyposażonych w małą architekturę;
- 4) wprowadzenie zieleni urządzonej zróżnicowanej pod względem składu i wysokości, w szczególności wprowadzenie zadrzewień.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:

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

**§ 8.** Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom obowiązują:

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się (oznaczone na Rysunku planu) **osuwisko nieaktywne**. Ze względu na skomplikowane warunki gruntowe, obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych.

**3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody, zabytków i krajobrazu kulturowego**

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji ani obiekty wpisane do rejestru zabytków.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się (oznaczone na Rysunku planu) **stanowisko archeologiczne**. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowiska wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **złoże „Lusina” (cały obszar objęty planem)**. W granicach obszaru obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych.

5. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **teren i obszar górniczy „Lusina” (cały obszar objęty planem)**. Na obszarze tym obowiązują zasady wydobywania kopaliny zgodnie z koncesją.

6. W zakresie ochrony akustycznej, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolem **1UZ** – odpowiadają terenom przeznaczonym „na cele rekreacyjno - wypoczynkowe”.

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

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

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

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

**§ 11.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, zasilany z rurociągów  $\varnothing 160$  i innych, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;

- 3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują regulacje zawarte w § 8. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 4) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych:**

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

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

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

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

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

**§ 15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 5 i § 18.

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

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

**§ 17. Gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

### **Rozdział 3.**

#### ***Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania***

**§ 19. 1. Wyznacza się TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z WYKORZYSTANIEM WÓD LECZNICZYCH**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1UZ**.

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

- 1) obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną;
- 2) obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark);
- 3) obiekty łączące funkcje obiektów wskazanych w **pkt 1-2**;
- 4) boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 5) zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty gastronomii, hotele, motele - stanowiące zaplecze dla funkcji wymienionych w **ust. 2**;
- 2) nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz niewydzielone zjazdy i dojazdy;
- 3) miejsca do parkowania, parkingi;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z poborem wody leczniczej, oczyszczalnie ścieków.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 7000 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania:

- a) dla hoteli, moteli – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (pokój, apartament) oraz minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
- b) dla basenów, hal sportowych i innych obiektów – minimum 1 miejsce na 10 użytkowników (jednocześnie) oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- c) dla obiektów nie wymienionych w **pkt 6 lit. a-b** – minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
- d) w przypadku łączenia funkcji, minimalna ilość miejsc do parkowania ustala się jako sumę miejsc obliczonych dla każdej z funkcji.

5. W części terenu położonej w **strefie zieleni publicznej** obowiązują dodatkowe zasady zagospodarowania terenu zawarte w § 6.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):

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

§ 20. 1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KDD** (drogi klasy dojazdowej).

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KDW**.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 2** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** oraz **ust. 2** pod lokalizację:



- 1) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) zatok postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 5) elementów budowy ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienia korpusu drogi, przepustów;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dla terenów **1-2KDD** obowiązują następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z Rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.** ***Przepisy końcowe***

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

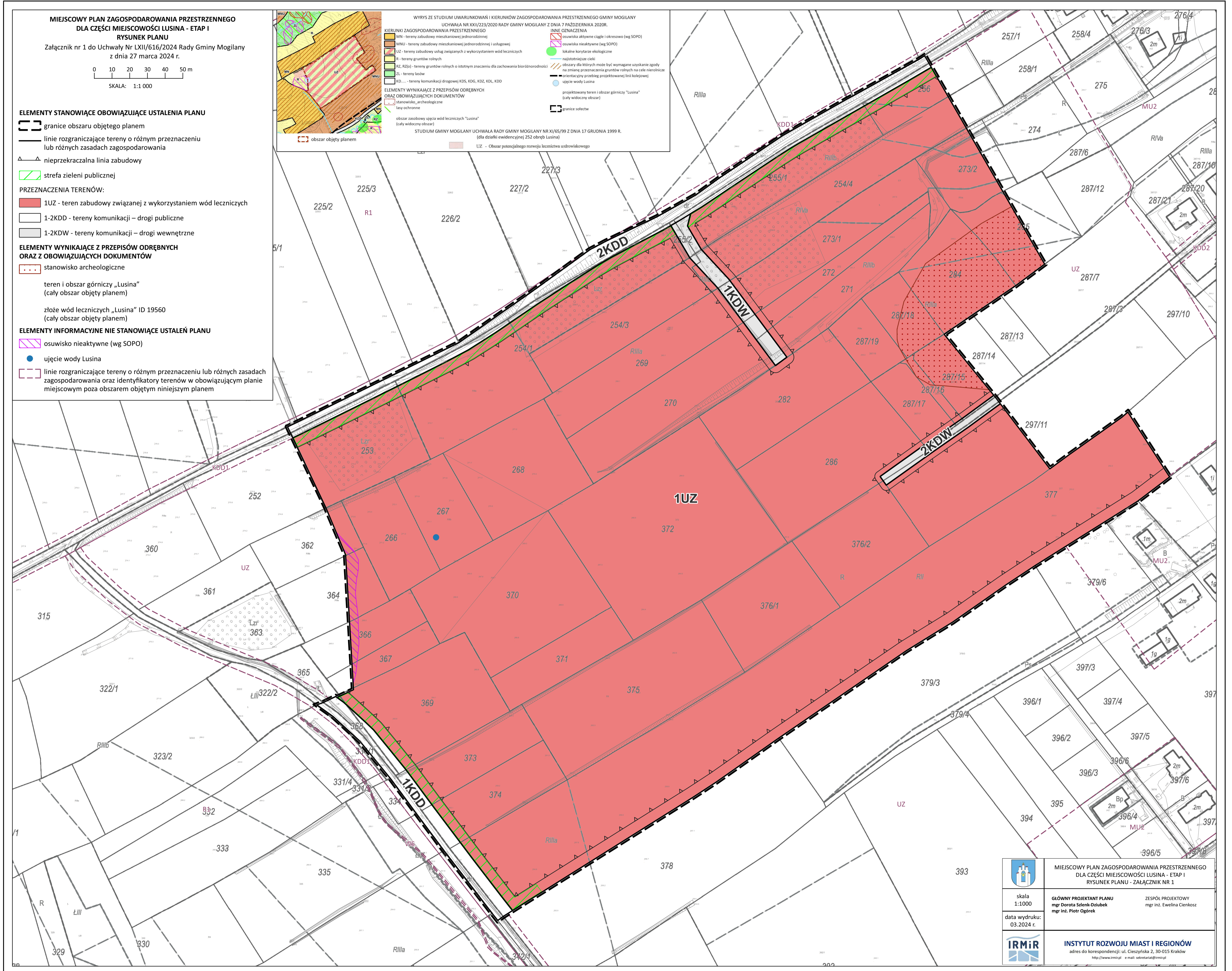
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mogilany.

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

Przewodniczący Rady Gminy

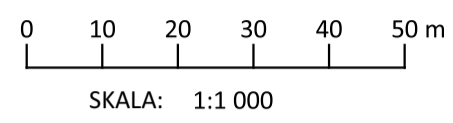
**Zbigniew Staszczak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXII/616/2024 Rady Gminy Mogilany z dnia 27 marca 2024 r.



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUSINA - ETAP I RYSUNEK PLANU**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXII/616/2024 Rady Gminy Mogilany z dnia 27 marca 2024 r.



**ELEMENTY STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa zieleni publicznej

**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- 1UZ - teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych
- 1-2KDD - tereny komunikacji – drogi publiczne
- 1-2KDW - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne

**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ Z OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW**

- stanowisko archeologiczne

teren i obszar górniczy „Lusina” (cały obszar objęty planem)

złóże wód leczniczych „Lusina” ID 19560 (cały obszar objęty planem)

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU**

- osuwiska nieaktywne (wg SOPO)
- ujęcie wody Lusina
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz identyfikatory terenów w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem objętym niniejszym planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOGILANY UCHWAŁA NR XXII/223/2020 RADY GMINY MOGILANY Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2020R.

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych
- R - tereny gruntów rolnych
- RZ, RZ(o) - tereny gruntów rolnych o istotnym znaczeniu dla zachowania bioróżnorodności
- ZL - tereny lasów
- KD... - tereny komunikacji drogowej KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD

**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW**

- stanowisko archeologiczne
- lasy ochronne

**INNE OZNACZENIA**

- osuwiska aktywne ciągłe i okresowo (wg SOPO)
- osuwiska nieaktywne (wg SOPO)
- lokalne korzystanie ekologiczne
- najistotniejsze cieki
- obszary dla których może być wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- orientacyjny przebieg projektowanej linii kolejowej
- ujęcie wody Lusina
- projektowany teren i obszar górniczy „Lusina” (cały widoczny obszar)
- granice sołectw

obszar zasobowy ujęcia wód leczniczych „Lusina” (cały widoczny obszar)

STUDIUM GMINY MOGILANY UCHWAŁA RADY GMINY MOGILANY NR XI/65/99 Z DNIA 17 GRUDNIA 1999 R. (dla działki ewidencyjnej 252 obręb Lusina)

UZ - Obszar potencjalnego rozwoju leśnictwa uzdrowskiego

	<b>MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUSINA - ETAP I RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1</b>	
skala 1:1000	<b>GLÓWNY PROJEKTANT PLANU</b> mgr Dorota Salińsk-Dąbuck mgr inż. Piotr Ogórek	<b>ZESPÓŁ PROJEKTOWY</b> mgr inż. Ewelina Cienkosz
data wydruku: 03.2024 r.	<b>INSTITUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW</b> adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków <a href="http://www.irmir.pl">http://www.irmir.pl</a> e-mail: <a href="mailto:skontakt@irmir.pl">skontakt@irmir.pl</a>	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/616/2024  
Rady Gminy Mogilany  
z dnia 27 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia**

Lp.	Nr z zarządzenia	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Przeznaczenie w planie	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mogilany Uchwała Nr LXII/616/2024 z dnia 27 marca 2024 r.		Uwagi
							uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>I WYŁOŻENIE</b>										
1	1	28.02.2023	***	Wnoszę o zmianę MPZP wyżej wymienionych działek z terenów zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych (U2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU). Jako przyczyny podaję: - obie działki tylko w części znajdują się w MPZP jako U2, a pozostałą część obejmuje MNU, - granica części U2 biegnie dokładnie po granicach innych działek, tylko w przypadku obszaru, gdzie znajdują się moje działki, granica planu U2 nie jest zgodna z granicami działek, a przecina je w połowie, co uniemożliwia mi zagospodarowanie pozostałej części działek.	273/2 285	1UZ	nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium część przedmiotowej działki objęta projektem planu położona jest w terenach UZ- tereny zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych.
2	2	13.03.2023	***	<b>1. Wnoszę o modyfikację zawartych w § 6 ust. 2 projektu planu zagospodarowania wyznaczonej w planie strefy zieleni publicznej poprzez dopuszczenie realizacji na jej terenie zjazdów, dróg dojazdowych oraz niewielkich zespołów miejsc parkingowych.</b> Obecne ustalenia planu nie pozwalają na wykonanie dojazdu z terenu planowanej inwestycji do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych. Dlatego konieczne jest zawarcie w planie zapisu dopuszczającego wprost możliwość lokalizowania w strefie zieleni publicznej zjazdów oraz dróg dojazdowych. Nałożone przez plan wysokie wymagania w zakresie liczby miejsc parkingowych poza wyznaczoną strefą zieleni publicznej może być niemożliwe lub nadmiernie utrudnione. Dla ograniczenia liczby miejsc parkingowych w strefie zieleni publicznej proponuję określenie maksymalnego wskaźnika powierzchni miejsc postojowych w stosunku do powierzchni strefy. W związku z powyższym wnoszę o nadanie § 6 projektu następującego brzmienia: § 6 1. Na rysunku Planu wskazuje się strefę zieleni publicznej. 2. W strefie wymienionej w ust. 1 obowiązują: 1) Zakaz lokalizacji budynków, 2) Wykształcenie przestrzeni publicznych wyposażonych w małą architekturę, 3) Wprowadzenie zieleni urządzonej zróżnicowanej pod względem składu i wysokości, w szczególności wprowadzenie zadrzewień, <b>Dopuszczenie: lokalizacji zjazdów oraz niezbędnych do funkcjonowania planowanych obiektów dróg dojazdowych, a także lokalizacji miejsc postojowych, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia tych obiektów nie może przekroczyć 20% powierzchni strefy w granicach terenu inwestycji,</b> <b>2. (...) 3. (...) 4. (...)</b>	254/1	1UZ 2KDD	nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi	Zapisy dotyczące przeznaczenia terenu a tym samym możliwości lokalizacji poszczególnych inwestycji. W związku z powyższym zapisy te nie mogą być wprowadzone w §6.  Możliwość realizacji zjazdów, dojazdów, miejsc parkingowych etc. w terenie UZ położonym w strefie zieleni publicznej, wynika z zapisów §19 ust. 2 i 3. W §6 zliberalizowano zapis.  <i>W przypadku działek 362 oraz 367 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i>
					362	1R 1UZ				
					267	1UZ				
					268	1UZ				
					270	1UZ				
					367	1R 1UZ				
					370	1UZ				
					371	1UZ				
372	1UZ									
				5. Wnoszę o dodanie do § 3 pkt 13 o następującym brzmieniu: 13) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, na której planowana jest realizacja inwestycji; W ocenie spółki w planie należy sprecyzować, że poszczególne parametry zabudowy odnoszą się do całego terenu inwestycji, obejmującego najczęściej wiele działek ewidencyjnych.	tekst		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi	W związku z tym, że pojęcie to definiowane jest w upzp, w projekcie planu nie stworzono nowej definicji lecz odniesiono się do definicji ustawowej.
				6. (...)						
				7. Wnoszę o modyfikację i doprecyzowanie zawartych w § 18 projektu planu zasad zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii poprzez nadanie temu przepisowi następującego brzmienia: § 18. Ustala się następującego zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii: 1) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW dla jednego urządzenia, z zastrzeżeniem pkt 2;	tekst		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi	Zapis został zweryfikowany z uwzględnieniem regulacji Studium i aktualnego stanu prawnego.

			<p>2) <i>Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła.</i></p> <p>Dotychczasowe brzmienie przepisu <i>może</i> rodzić wątpliwości interpretacyjne dotyczące zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w tym w zakresie możliwości lokalizacji kilku odrębnych urządzeń przewidzianych do obsługi całego projektowanego kompleksu leczniczego i rekreacyjnego. Biorąc pod uwagę wielkość terenu objętego planem, a także skalę oraz charakter planowanych na tym terenie inwestycji nie <i>może</i> ulegać wątpliwości, że zaopatrzenie planowanych obiektów w energię ze źródeł odnawialnych będzie wymagało wykorzystania wielu urządzeń o jednostkowej mocy wynoszącej do 100kW. Dlatego plan powinien jednoznacznie precyzować, że ograniczenie mocy dotyczy pojedynczego urządzenia, a nie wszystkich urządzeń zainstalowanych w ramach planowanej inwestycji. Należy przy tym podkreślić, że proponowane rozwiązanie zapewnia z jednej strony zachowanie zgodności planu z ustaleniami Studium, a z drugiej pozwala na zaopatrzenie planowanych obiektów w czystą energię, chroniąc w ten sposób środowisko oraz klimat przed wzrostem negatywnych oddziaływań.</p>						
			<p><b>8. Wnoszę o nadanie § 19 ust. 1, 2 i 3 planu następującego brzmienia.</b> § 19. 1. Wyznac się TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z WYKORZYSTANIEM WÓD LECZNICZYCH oznaczony na Rysunku planu symbolem UZ. 2. ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1 pod: 1) Obiekty związane z funkcją leczniczą i rehabilitacyjną; 2) Obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, basenu, aquapark); 3) Obiekty łączące funkcje obiektów wskazanych w pkt 1-2; 4) Boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji; 5) Zieleń urządzoną 3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1 pod: 1) Obiekty gastronomii, hotele, motele – stanowiące zaplecze dla funkcji leczniczej, rehabilitacyjnej, rekreacyjnej i sportowej; 2) Nieoznaczone na rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz niewydzielone dojazdy; 3) Miejsca parkowania, parkingi; 4) Obiekty małej architektury; 5) Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z poborem wody leczniczej, oczyszczalnie ścieków.</p> <p>W zakresie wnioskowanej zmiany należy zauważyć, że wskazane w § 19 ust. 2 pkt. 2 baseny i aquapark to niewątpliwie obiekty rekreacyjne, dlatego dla zachowania spójności pomiędzy funkcją terenu, a wskazanymi w wylczeniu obiektami konieczne jest, aby funkcją rekreacyjną przenieść z § 19 ust. 2 pkt 1 do § 19 ust. 2 pkt 2 planu. Dodatkowo wnoszę o modyfikację zapisu w § 19 ust. 3 pkt 1 projektu planu poprzez wskazanie, że obiekty gastronomii, hotele i motele mogą być realizowane jako zaplecze także dla funkcji rekreacyjnej i sportowej.</p>	tekst	IUZ	nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi	Zapis ołączenia funkcji uwzględniono nie w przeznaczeniach a w ust. 6 dotyczącym zasad kształtowania zabudowy. Zapis w ust. 3 pkt 1 zapisano w ogólniejszej formie tzn. poprzez odniesienie do ust. 2.
			<p><b>9. (...) 10.(...) 11. (...)</b></p>						
			<p><b>12. Wnoszę o ujednoczenie zapisów planu w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy poprzez przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy dla wszystkich obiektów na poziomie 16 metrów z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 20 m dla zjeżdżalni w aquaparku.</b></p> <p>W ocenie spółki znaczne zróżnicowanie wysokości poszczególnych budynków przewidzianych do realizacji na terenie planu jest rozwiązaniem nieprawidłowym, nieuzasadnionym urbanistycznie oraz prowadzącym do powstania chaosu przestrzennego. Zabudowa wchodząca w skład planowanego kompleksu obiektów leczniczych, rehabilitacyjnych oraz rekreacyjnych powinna bowiem tworzyć harmonijną i spójną całość, czego nie sposób osiągnąć w przypadku drastycznego zróżnicowania wysokości zabudowy w odniesieniu do każdej z planowanych funkcji. W takim bowiem przypadku kształt planowanego kompleksu zabudowy będzie w dużej mierze wynikał ze sposobu rozlokowania poszczególnych funkcji, a zatem będzie wypadkową uwarunkowań funkcjonalnych, a nie uwarunkowań urbanistycznych i architektonicznych. Takie rozwiązania będzie również rodzić poważne wątpliwości praktyczne w przypadku łączenia kilku funkcji w ramach jednego obiektu. W związku z tym wnoszę o nadanie przepisowi 19 ust. 6 pkt 1 planu następującego brzmienia: <i>Maksymalna wysokość zabudowy: 16 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 20,0 m dla zjeżdżalni w aquaparku.</i></p>	tekst	IUZ	nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi		nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia literalnego brzmienia z uwagi	Zróżnicowanie wysokości poszczególnych budynków przewidzianych do realizacji na terenie planu jest rozwiązaniem prawidłowym, uzasadnionym urbanistycznie. Zabudowa wchodząca w skład planowanego kompleksu nie powinna stanowić negatywnej dominanty krajobrazowej.

				<b>13. Wnoszę o doprecyzowanie zapisów planu zawartych w § 19 ust. 6 pkt 2 poprzez wskazanie, że w przypadku basenów oraz hal sportowych dopuszczalne jest stosowanie dachu płaskiego.</b> Zgodnie z przyjętym w projekcie brzmieniem przepisu § 19 ust. 6 pkt 2 planu, nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla basenów oraz hal sportowych. Zapis ten daje dużą dowolność w zakresie kształtowania połaci dachowych dla basenów i hal sportowych, jednak nie wskazuje wprost, czy dopuszczalnym rozwiązaniem w tym zakresie jest również zastosowanie dachu płaskiego. W związku z tym wnoszę o nadanie przepisowi §19 ust. 6 pkt 2 następującego brzmienia: 2) <i>nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla basenów oraz hal sportowych, dopuszcza się stosowanie dla tych obiektów dachów płaskich; dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> lub dachy płaskie;</i>	tekst	1UZ	niewzględniona		niewzględniona	Zapis zawarty w projekcie jest poprawny. Zwrot „nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych” oznacza, że dopuszczone są również dachy płaskie.
				<b>14. Wnoszę o usunięcie przepisu § 19 ust. 6 pkt planu.</b> Zgodnie z przywołanym zapisem planu „budynki posiadać mają formę rozczłonkowanych brył i być zróżnicowane pod względem wysokości”. W ocenie składającej uwagi spółki, zapis ten w sposób zbyt daleki ingeruje w formę przyszłych budynków, a dodatkowo jest sformułowany w sposób nieprecyzyjny, co może rodzić poważne wątpliwości interpretacyjne na etapie oceny zgodności inwestycji z planem miejscowym przez organy administracji architektoniczno—budowlanej. Nie sposób bowiem stwierdzić* na czym dokładnie ma polegać rozczłonkowanie brył i czy wymóg ten dotyczy bryły jednego budynku (czyli konieczności rozbicia/rozcłonkowania bryły budynku na kilka części), czy też odnosi się on do konieczności realizacji poszczególnych budynków jako odrębnych od siebie brył. Nie sposób również ustalić, na czym ma polegać zróżnicowanie wysokości budynków i czy dotyczy to różnicowania wysokości odrębnych budynków czy różnicowania wysokości poszczególnych części tego samego budynku. Należy również zwrócić uwagę, że wskazane zapisy planu mogą w istotny sposób wpłynąć na zwiększenie kosztów realizacji inwestycji (podważając jej ekonomiczne uzasadnienie), a także mogą istotnie ograniczyć możliwość efektywnego projektowania i wykonania inwestycji przy uwzględnieniu istniejącego spadku terenu. (...) <b>15. (...) 16. (...) 17. (...) 18. (...)</b>	tekst	1UZ	niewzględniona w zakresie całkowitego zrezygnowania z zapisu		niewzględniona w zakresie całkowitego zrezygnowania z zapisu	Ze względu na ukształtowanie terenu oraz konieczność prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego, w projekcie utrzymuje się regulacje dotyczące bryły budynku. Projekt uzupełniono o definicję rozczłonkowania elewacji budynku.
3	3	15.03.2023	***	Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w MPZP polegającej na dopuszczeniu na terenach UZ na zabudowę działki budynkiem jednorodzinny. Przy proponowanym projekcie zmiany MPZP oznaczenie „UZ” nie dopuszcza zabudowy jednorodzinnej, co dyskryminuje osoby, które zakupiły działkę „pod miastem” w celu zrealizowania swoich potrzeb mieszkaniowych, dlatego wnioskuję jak na wstępie o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej dla dz. 297/11.	297/11	1UZ	niewzględniona		niewzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium część przedmiotowej działki objęta projektem planu położona jest w terenach UZ- tereny zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych.
<b>II WYŁOŻENIE</b>										
4	1	05.09.2023	***	W projekcie planu (..) nie została uwzględniona droga dojazdowa umożliwiająca dojazd do mojej działki. W momencie kupna dojazd był zagwarantowany, na dowód czego załączam wyrys z mapy ewidencyjnej. Proszę to uwzględnić. Pominięcie tej drogi uniemożliwi dojazd nie tylko do mojej działki.	266	1UZ	niewzględniona		niewzględniona	Ustalenia projektu planu zabezpieczają możliwość dojazdu poprzez wskazanie w przeznaczeniu dopuszczalnym lokalizacji niewydzielonych dojazdów.
5	4	18.09.2023	***	(...) w zakresie projektowanego zagospodarowania terenu wyznaczonej w projekcie rysunku planu strefy zieleni publicznej o przywrócenie brzmienia §6 ust. 2 pkt 1 projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r. tj. o wprowadzenie w strefie zieleni publicznej lokalizacji parkingów oraz miejsc parkingowych. Uzasadnienie: (...)	253 254/1 254/3 255/1 254/4 256	1UZ	niewzględniona		niewzględniona	Dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w przedmiotowej strefie uzasadnione jest bezpośrednim sąsiedztwem dróg publicznych.
6	5	18.09.2023	***	(...) wnoszę o oznaczenie na projekcie rysunku planu lokalizacji ujęcia wody Lusina na działkach 362, 364 i 266, zgodnie z ustaleniami Studium (...) Uzasadnienie: (...)	362 364 266	1UZ 1UZ 1UZ	niewzględniona		niewzględniona	W Studium, ze względu na skalę opracowania ujęcie zaznaczone zostało w postaci symbolu. W projekcie planu wskazano dokładną jego lokalizację.  <i>W przypadku działek 362 oraz 364 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i>
7	6	20.09.2023	***	Wnoszę o zmianę mpzp wyżej wymienionych działek z terenów zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych oznaczone w planie jako UZ na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej w planie jako MNU. (...)	273/2 285	1UZ	niewzględniona		niewzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium część przedmiotowej działki objęta projektem planu położona jest w terenach UZ- tereny zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych.

8	7	21.09.2023	***	1)(...) 2)Wnoszę o określenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,6. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach 10.08-8.09-23 r. zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8. Pomimo wprowadzenia tej zmiany nie zaktualizowano prognozy oddziaływania na środowisko.	1UZ (cały teren)	1UZ	niewzględzona w zakresie pkt 2 w części dotyczącej korekty ustaleń planu		niewzględzona w zakresie pkt 2 w części dotyczącej korekty ustaleń planu	Ze względu na przewidywany charakter inwestycji nie ogranicza się wskaźnika intensywności zabudowy. <i>Zapis prognozy został zweryfikowany.</i>
9	8	21.09.2023	***	Wnoszę aby grunt pod planowaną drogę IKDW wykupiła od właścicieli działek Gmina Mogilany.	269	1UZ	niewzględzona		niewzględzona	Problematyka wykupu gruntu nie stanowi przedmiotu regulacji mpzp.
					270					
					254/3 271 272 273/1 254/4	1UZ, 1KDW				
					255/1 255/2 282	1UZ, 1KDW, 2KDD 1UZ				
10	10	21.09.2023	***	Wnoszę aby grunt pod planowaną drogę IKDW wykupiła od właścicieli Gmina Mogilany.	269	1UZ	niewzględzona		niewzględzona	Problematyka wykupu gruntu nie stanowi przedmiotu regulacji mpzp.
					270					
					254/3 271 272 273/1 254/4	1UZ, 1KDW				
					255/1 255/2 282	1UZ, 1KDW, 2KDD 1UZ				
11	11	21.09.2023	***	W zakresie projektowanego zagospodarowania terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ wnoszę o określenie maksymalnego wskaźnika zabudowy (intensywności) na poziomie 0,6. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach 10.08-8.09.2023 zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8. Pomimo wprowadzenia tej zmiany nie zaktualizowano prognozy oddziaływania na środowisko.	cały teren 1UZ	1UZ	niewzględzona w części dotyczącej korekty ustaleń planu		niewzględzona w części dotyczącej korekty ustaleń planu	Ze względu na przewidywany charakter inwestycji nie ogranicza się wskaźnika intensywności zabudowy. <i>Zapis prognozy zostanie zweryfikowany.</i>
12	14	22.09.2023	***	(...) zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1KDD obejmującego części działek ewidencyjnych nr 360, 361, 363, 365, 368, 369, 373, 374, 377, 359/1, 331/1 oraz w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 2KDD obejmującego części działek ewidencyjnych nr 359/1, 251/1, 360, 252, 253, 254/1, 255/2, 255/1 i 256. 1.(...) 2.Ponadto wnoszę o przywrócenie brzmienia § 21 ust. 4 projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r., tj. o określenie szerokości dróg w liniach rozgraniczających na poziomie 10 m dla terenu 1KDD oraz 8 m dla terenu 2KDD.  UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że - w porównaniu do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r. - w ramach przeznaczenia dopuszczalnych terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD dopuszczono lokalizację miejsc parkingowych. Tym samym uwzględniono uwagę inwestora wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r. Należy podkreślić, że szerokość terenów 1KDD i 2KDD nie pozwala na lokalizację na nich dróg z dwoma pasami ruchu (po jednym w każdym kierunku), chodników lub poboczy oraz miejsc parkingowych. Zlokalizowanie na ww. terenach miejsc parkingowych odbyłoby się zatem kosztem bezpieczeństwa użytkowników tych dróg. Jak natomiast wynika z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, dalej: „rozporządzenie”), zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Istotą rozwiązania przewidzianego w § 18 ust. 1 rozporządzenia (tj. dostosowanie liczby miejsc parkingowych do inwestycji) jest doprowadzenie do tego, aby nowa inwestycja budowlana w zakresie parkowania nie obciążała dróg publicznych, jak również miejsc postojowych	368	1UZ 1KDD	niewzględzona w zakresie pkt 2		niewzględzona w zakresie pkt 2	WYJAŚNIENIE Zgodnie z ustawą o drogach publicznych, droga to także miejsce służące do postoju pojazdów. Dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych jest więc uzasadnione. Należy też wziąć pod uwagę fakt, że w terenie objętym planem znajduje się tylko część dróg publicznych 1KDD i 2 KDD. Dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w obrębie dróg publicznych nie jest tożsame z możliwością lokalizowania ich poza terenem projektowanej inwestycji. Niemniej zapis został skorygowany – dopuszczono jedynie zatoki postojowe. W przypadku działek 251/1, 359/1, 331/1, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.  ad. 2 W projekcie planu zrezygnowano z tego zapisu ponieważ szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie jest stała. Należy też podkreślić, że w obszarze objętym planem znajduje się część drogi KDD1 i KDD2 – pozostała część znajduje się w planie dla pozostałej części Lusiny.
					369	1KDD 1UZ				
					373 374 377	1UZ, 1KDD				
					359/1 331/1	1KDD				
					251/1	2KDD				
					253 254/1	1UZ, 2KDD				
					255/2	1KDW				
					255/1	1UZ, 1KDW, 2KDD				
					256	1UZ, 2KDD				

				zaprojektowanych dla sąsiednich nieruchomości. Inwestor z woli ustawodawcy, przystępując do realizacji zamierzenia budowlanego, ma związane z tym i wynikające z przepisów prawa publicznego obowiązki, w tym również obowiązek poniesienia ciężarów wiążących się z zapewnieniem miejsc parkingowych dla przyszłych użytkowników obiektu budowlanego (tak NSA w wyroku z 14 listopada 2007 r., sygn. II OSK 1498/06). (...)						
13	15	22.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do zasad zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii. W tym zakresie wnoszę o wprowadzenie do § 18 pkt 2 projektu planu wymogu, aby urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła, charakteryzowały się mocą nieprzekraczającą 100 kW.  UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że w ramach zasad zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii w § 18 pkt 1 projektu planu ustanowiono zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Natomiast w § 18 pkt 2 projektu planu dopuszczono realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła. Z brzmienia § 18 pkt 2 projektu planu nie wynika wprost, że dopuszczone w tym przepisie urządzenia powinny się charakteryzować mocą nieprzekraczającą 100 kW. Natomiast – jak wynika z załącznika nr 2.2 (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany przyjętego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r. (dalej: „Studium”) - na obszarze objętym projektem planu nie wyznaczono w Studium obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W celu zachowania zgodności projektu planu z ustaleniami Studium oraz usunięcia wątpliwości dotyczących możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła o mocy przekraczającej 100 kW, należy wyraźnie wskazać, że dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW. Mając na uwadze powyższą argumentację, wnoszę jak na wstępie.	tekst planu		niewzględzona		niewzględzona	Zapis jest zawarty w § 18 ust 1. Zgodnie z art. 67 znowelizowanej Ustawy nie zachodzi konieczność zachowania zgodności ze studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.
14	17	22.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1KDD obejmującego część działek ewidencyjnych nr 360, 361, 363, 365, 368, 369, 373, 374, 377, 359/1, 331/1. W zakresie projektowanego przebiegu terenu 1KDD wnoszę o wyznaczenie go w taki sposób, aby zaznaczone na projekcie rysunku planu osuwisko nieaktywne pozostało poza jego granicami.  UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że teren oznaczony symbolem 1KDD w części obejmującej część działek nr 361, 363 i 365 jest zlokalizowany na obszarze osuwiska nieaktywnego. Podkreślenia wymaga, że zarówno na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i na etapie sporządzania niniejszego projektu planu w odniesieniu do działek znajdujących się w granicach osuwiska nieaktywnego władze gminy konsekwentnie odmawiały przeznaczenia ich pod tereny inwestycyjne. Władze gminy, uzasadniając swoje stanowisko o wyłączeniu możliwości zabudowy tych działek, powoływały się na niebezpieczeństwo związane z lokalizacją osuwiska. Tymczasem przeznaczenie pod teren 1KDD tych części działek nr 361, 363 i 365, które znajdują się na obszarze osuwiska nieaktywnego, stoi w sprzeczności z wcześniejszym stanowiskiem władz gminy. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że przebieg drogi oznaczonej na projekcie rysunku planu symbolem 1KDD powinien zostać zmieniony z uwagi na niekorzystne ukształtowanie terenu. Należy bowiem zwrócić uwagę na znaczny spadek terenu w kierunku projektowanej drogi 1KDD. Budowa tej drogi zgodnie z przebiegiem wynikającym z projektu rysunku planu spowoduje, że po wschodniej stronie drogi na znacznym odcinku powstanie skarpa na obszarze osuwiska. Taka skarpa będzie stanowić zagrożenie związane z możliwością osunięcia się mas ziemnych. Kolejne zagrożenie stanowią liczne cieki wodne okresowe, biegnące prostopadle do przebiegu drogi, łączące się w główny ciek	368	1UZ 1KDD	niewzględzona		niewzględzona	Projektowany układ drogowy wynika z lokalizacji działek drogowych i stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu miejscowego (również droga publiczna klasy KDD). Przebieg drogi pozwala na obsługę komunikacyjną terenów położonych po obu jej stronach. Należy podkreślić, że droga zlokalizowana jest przy krawędzi osuwiska a nie w jego centralnej części, co ogranicza zagrożenia. Odnosnie prognozy finansowej należy zaznaczyć, że ponieważ przyjęty przebieg drogi stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu miejscowego (również droga publiczna klasy KDD), potencjalne skutki finansowe nie wynikają bezpośrednio z ustaleń przedmiotowego planu.  <i>W przypadku działek 359/1, 331/1, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i>
					369	1UZ 1KDD				
					373 374 377	1UZ, 1KDD				
					359/1 331/1	1KDD				

				<p>wodny. Cieki te mogą powodować wymywanie gruntu przy projektowanej drodze 1KDD, co może prowadzić do utraty stabilności przez drogę.</p> <p>Zaproponowany w projekcie planu przebieg drogi 1KDD jest nieuzasadniony również z ekonomicznego punktu widzenia. Lokalizacja drogi na terenie o tak niekorzystnych warunkach gruntowych i wodnych będzie się bowiem wiązać z poniesieniem znacznych nakładów zarówno na etapie prac projektowych, jak i na etapie wykonawstwa oraz na etapie jej eksploatacji. Z uwagi na fakt, że pobliskie tereny są niezabudowane, istnieje możliwość wyznaczenia takiego przebiegu drogi, który będzie uwzględniał ukształtowanie terenu.</p> <p>(...)</p> <p>W świetle powyższych uwag należy stwierdzić, że w uzasadnieniu do projektu planu wyłożonym wraz z projektem planu do publicznego wglądu, w punkcie 3 (wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy) kwestia nakładów związanych z przebiegiem drogi 1KDD została całkowicie pominięta - podobnie jak kwestia wypłaty odszkodowań i wykupu gruntów pod drogę. Tymczasem Rada Gminy Mogilany powinna mieć rzetelną wiedzę co do finansowych skutków uchwalenia planu (w tym również co do kosztów realizacji drogi 1KDD) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. Mając na uwadze powyższą argumentację, wnoszę jak na wstępie.</p>					
15	18	20.09.2023	***	<p>(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ w zakresie działki ewidencyjnej nr 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania działki nr 377 wnoszę o odstąpienie od określania nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że przez tę część działki nr 377, która jest objęta granicami sporządzanego planu, przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy. Linia ta przebiega przez sam środek działki nr 377, uniemożliwiając lokalizację na tej działce zabudowy zgodnej z ustaleniami projektu planu. Na pozostałej części działki nr 377 niemożliwe byłoby bowiem zlokalizowanie m.in. obiektów związanych z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną. Należy mieć na uwadze, że zabudowa powinna spełniać wymagania określone nie tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 tego rozporządzenia, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Zważywszy na fakt, że ta część działki nr 377, która zgodnie z projektem planu pozostaje poza nieprzekraczalną linią zabudowy, ma szerokość ok. 20 m, zaprojektowanie na tej działce zabudowy zgodnej zarówno z wymaganiami projektowanego planu, jak i ww. rozporządzenia, będzie niezwykle trudne, a nawet może się okazać niemożliwe.</p> <p>W kontekście wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez działkę nr 377 należy zwrócić uwagę, że południowa granica tej działki stanowi zarazem południową granicę obszaru objętego sporządzanym planem. Część działki nr 377 objęta sporządzanym planem sąsiaduje od południa z działkami nr 378, 379/3, 379/6, 379/7 oraz 380/1, które pozostają poza granicami sporządzanego planu. Działki te są objęte obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Gminy Mogilany uchwałą Nr XXX/271/2006 z dnia 20 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXV/312/2006 z dnia 3 sierpnia 2006 r. W tym planie działki nr 378, 379/3 i część działki nr 379/6 są objęte obszarem UZ (tereny uzdrowiska), natomiast działki nr 379/7, 380/1 i część działki nr 379/6 - obszarem MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).</p> <p>Tymczasem w orzecznictwie jednolicie definiuje się linię zabudowy jako linię maksymalnego zbliżenia potencjalnej zabudowy do drogi publicznej. Dla przykładu przytoczyć można pogląd wyrażony w wyroku NSA z 8 lipca 2008 r., sygn. II OSK 789/07, w którym wskazano, że linia zabudowy jest granicą tej części nieruchomości inwestora, która znajduje się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy terenu. Linia ta wyznacza maksymalne zbliżenie budynku do pasa drogowego. Z kolei w wyroku NSA z 7 października 2020 r., sygn. II OSK 2145/20 stwierdzono, że skoro linia zabudowy wyznacza</p>	377	1UZ 1KDD	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w projekcie określa się linie zabudowy. Zapis rozporządzenia nie odnosi się wyłącznie do dróg, w związku z tym w uzasadnionych przypadkach możliwe jest wprowadzenie takich linii również w innych sytuacjach. Generalnie wprowadzenie nie-przekraczalnej linii zabudowy na działce 377 pozwala na ochronę przylegających do terenu 1UZ terenów mieszkaniowo – usługowych (w tym m.in. wskazanych w uwadze działek 379/6, 380/1) przed sąsiedztwem obiektów o gabarytach większych niż dla tych terenów.



				dopuszczalne położenie przyszłej zabudowy względem pasa drogowego, a droga publiczna, z którą powiązane jest pojęcie pasa drogowego, nie przylega do mającej być zabudowaną nieruchomości, to wyznaczenie linii zabudowy dla tej nieruchomości mogłoby doprowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia istoty prawa własności w zakresie swobodnego zagospodarowania tej nieruchomości. Jeżeli nie ma pasa drogowego, względem którego ma być wyznaczona linia zabudowy, która ogranicza swobodę zabudowy działki, to nie można doszukiwać się istnienia takiego pasa drogowego. W ocenie NSA wyznaczenie linii zabudowy od tych stron terenu, gdzie nie ma drogi publicznej, jest nieprawidłowe (tak NSA w wyroku z 24 maja 2022 r., sygn. II OSK 1210/19). Również WSA w Krakowie w wyroku z 25 stycznia 2023 r., sygn. II SA/Kr 1286/22 uznał, że: „linia zabudowy stanowi linię maksymalnego zbliżenia zabudowy do drogi publicznej a nie ograniczenie zabudowy związanej z zachowaniem terenu biologicznie czynnego czy też zbliżenia zabudowy do działki sąsiedniej, czy tej samej działki o innym, planistycznym przeznaczeniu”. (...)						
16	19	20.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ w zakresie działki ewidencyjnej nr 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania działki nr 377 wnoszę o odstąpienie od określania nieprzekraczalnej linii zabudowy.  UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że przez tę część działki nr 377, która jest objęta granicami sporządzanego planu, przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy. Linia ta przebiega przez sam środek działki nr 377, uniemożliwiając lokalizację na tej działce zabudowy zgodnej z ustaleniami projektu planu. Na pozostałej części działki nr 377 niemożliwe byłoby bowiem zlokalizowanie m.in. obiektów związanych z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną. Należy mieć na uwadze, że zabudowa powinna spełniać wymagania określone nie tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 tego rozporządzenia, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Zważywszy na fakt, że ta część działki nr 377, która zgodnie z projektem planu pozostaje poza nieprzekraczalną linią zabudowy, ma szerokość ok. 20 m, zaprojektowanie na tej działce zabudowy zgodnej zarówno z wymaganiami projektowanego planu, jak i ww. rozporządzenia, będzie niezwykle trudne, a nawet może się okazać niemożliwe. W kontekście wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez działkę nr 377 należy zwrócić uwagę, że południowa granica tej działki stanowi zarazem południową granicę obszaru objętego sporządzanym planem. Część działki nr 377 objęta sporządzanym planem sąsiaduje od południa z działkami nr 378, 379/3, 379/6, 379/7 oraz 380/1, które pozostają poza granicami sporządzanego planu. Działki te są objęte obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Gminy Mogilany uchwałą Nr XXX/271/2006 z dnia 20 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXV/312/2006 z dnia 3 sierpnia 2006 r. W tym planie działki nr 378, 379/3 i część działki nr 379/6 są objęte obszarem UZ (tereny uzdrowiska), natomiast działki nr 379/7, 380/1 i część działki nr 379/6 - obszarem MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej). Tymczasem w orzecznictwie jednolicie definiuje się linię zabudowy jako linię maksymalnego zbliżenia potencjalnej zabudowy do drogi publicznej. Dla przykładu przytoczyć można pogląd wyrażony w wyroku NSA z 8 lipca 2008 r., sygn. II OSK 789/07, w którym wskazano, że linia zabudowy jest granicą tej części nieruchomości inwestora, która znajduje się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy terenu. Linia ta wyznacza maksymalne zbliżenie budynku do pasa drogowego. Z kolei w wyroku NSA z 7 października 2020 r., sygn. II OSK 2145/20 stwierdzono, że skoro linia zabudowy wyznacza dopuszczalne położenie przyszłej zabudowy względem pasa drogowego, a droga publiczna, z którą powiązane jest pojęcie pasa drogowego, nie przylega do mającej być zabudowaną nieruchomości, to wyznaczenie linii zabudowy dla tej nieruchomości mogłoby doprowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia istoty	377	IUZ IKDD	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w projekcie określa się linie zabudowy. Zapis rozporządzenia nie odnosi się wyłącznie do dróg, w związku z tym w uzasadnionych przypadkach możliwe jest wprowadzenie takich linii również w innych sytuacjach. Generalnie wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 377 pozwala na ochronę przylegających do terenu IUZ terenów mieszkaniowo – usługowych (w tym m.in. wskazanych w uwadze działek 379/6, 380/1) przed sąsiedztwem obiektów o gabarytach większych niż dla tych terenów.	

				prawa własności w zakresie swobodnego zagospodarowania tej nieruchomości. Jeżeli nie ma pasa drogowego, względem którego ma być wyznaczona linia zabudowy, która ogranicza swobodę zabudowy działki, to nie można doszukiwać się istnienia takiego pasa drogowego. (...)						
17	21	20.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ, obejmującego działki ewidencyjne nr 253, 266, 267, 268, 269, 270, 370, 372, 282, 284, 287/18, 287/19, 375, 376/1, 376/2 oraz części działek nr 254/1, 254/3, 254/4, 255/1, 256, 273/1, 273/2, 272, 271, 285, 286, 287/15, 287/16, 287/17, 297/11, 362, 364, 366, 367, 369, 373, 374, 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ wnoszę o określenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy pa poziomie 0,6. UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że dla terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ (teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych) przewidziano maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,8. Tym samym uwzględniono uwagę inwestora wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r., w którym wskaźnik ten został określony na poziomie 0,6. W uzasadnieniu tej uwagi wskazano, że: „Przyjęty w § 19 ust. 4 pkt 1 projektu planu współczynnik intensywności zabudowy na poziomie 0,6 jest zdecydowanie zbyt niski i nie pozwala na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, w szczególności w zakresie realizacji obiektów leczniczych, rehabilitacyjnych, czy też hotelowych, które generują wysoki wskaźnik intensywności zabudowy”. W odniesieniu do powyższej uwagi należy wskazać, że twierdzenia inwestora, jakoby maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6 uniemożliwiał racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, są przesadzone. Wskaźnik intensywności zabudowy jest uzależniony od powierzchni całkowitej zabudowy, a ta z kolei jest uzależniona od liczby kondygnacji nadziemnych budynku. Wbrew twierdzeniom inwestora, budynki o funkcji leczniczej, rehabilitacyjnej, czy nawet hotelowej, z samej swojej istoty nie muszą posiadać dużej liczby kondygnacji nadziemnych. Możliwe jest zatem realizowanie budynków o takich funkcjach przy zachowaniu niższego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Natomiast z dotychczasowych działań inwestora, w szczególności z uwag wniesionych przez niego do poprzednio wyłożonego projektu planu, wyraźnie wynika, że dąży on do osiągnięcia możliwie jak największej powierzchni całkowitej zabudowy terenu IUZ, kosztem środowiska przyrodniczego oraz lokalnego krajobrazu. Określany w planach miejscowych maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z jednej strony ma chronić walory środowiska przyrodniczego, a z drugiej - zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. Określenie w projekcie planu tego wskaźnika na poziomie 0,6 (jak miało to miejsce poprzednio) stanowi kompromis pomiędzy ochroną walorów środowiska przyrodniczego a zapewnieniem korzystnych warunków użytkowania terenu o przeznaczeniu leczniczo-rehabilitacyjnym. Natomiast określenie go na poziomie 0,8 nie tylko nie zapewnia ochrony środowiska przyrodniczego, ale też zaburzy podstawową funkcjonalność terenu IUZ i doprowadzi do degradacji jego podstawowej funkcji. Doprowadzi to do przekształcenia terenu I UZ w przedsięwzięcie komercyjne o dużej uciążliwości, która nie została przewidziana ani w strategii rozwoju gminy, ani w prognozie oddziaływania na środowisko, ani w pierwotnym projekcie planu. W kontekście maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy należy ponadto zwrócić uwagę, że na s. 30 prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r. wskazano, że: „Warunkiem minimalizacji opisanych negatywnych oddziaływań będzie przestrzeganie zasad ochrony uwzględnionych w projekcie planu”. Zachowanie odpowiedniego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ma zatem istotne znaczenie z punktu widzenia minimalizacji negatywnych oddziaływań na środowisko. Mimo to, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. zwiększono ten wskaźnik z 0,6 (taki wskaźnik został określony w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r.) do 0,8. Pomimo wprowadzenia tej zmiany, nie zaktualizowano prognozy oddziaływania na środowisko. (...)	253	IUZ 2KDD	niewzględniona		niewzględniona	Ze względu na przewidywany charakter inwestycji nie ogranicza się wskaźnika intensywności zabudowy. Zapis prognozy zostanie zweryfikowany.  <i>W przypadku działek 362, 364, 366, 367, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i>
			***		266	IUZ				
					267					
					268					
					269					
					270					
					370					
					372					
					282					
					284					
					287/18					
					287/19					
					375					
					376/1					
					376/2					
					254/1	IUZ 2KDD				
					254/3	IUZ				
					254/4	1KDW				
					255/1	IUZ 2KDD 1KDW				
					256	IUZ 2KDD				
					273/1	IUZ 1KDW				
					273/2	IUZ				
					272	IUZ				
					271	1KDW				
					285	IUZ				
					286	IUZ				
					287/15	2KDW				
					287/16					
					287/17					
					297/11					
					362	IUZ				
					364					
					366					
					367					
					369	IUZ 1KDD				
					373	IUZ, 1KDD				
					374					
					377					

18	22	20.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ, obejmującego działki ewidencyjne nr 253, 266, 267, 268, 269, 270, 370, 372, 282, 284, 287/18, 287/19, 375, 376/1, 376/2 oraz części działek nr 254/1, 254/3, 254/4, 255/1, 256, 273/1, 273/2, 272, 271, 285, 286, 287/15, 287/16, 287/17, 297/11, 362, 364, 366, 367, 369, 373, 374, 377.	253	IUZ 2KDD	nieuwzględniona w zakresie literalnego uwzględnienia proponowanej korekty	nieuwzględniona w zakresie literalnego uwzględnienia proponowanej korekty	Zrezygnowano z odrębnego określenia miejsc dla usług gastronomii. Wprowadzono zapis w brzmieniu zawartym w Studium.  <i>W przypadku działek 362, 364, 366, 367, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie 1 przedmiotowego planu.</i>
			***	W zakresie projektowanego zagospodarowania terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ wnoszę o określenie minimalnej ilości miejsc do parkowania dla obiektów gastronomii w ilości minimum 10 miejsc na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych.  UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że dla terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ (teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych) dla obiektów gastronomii przewidziano minimalną ilość miejsc do parkowania w ilości minimum 0,2 miejsca na 1 stolik oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych. Tym samym uwzględniono uwagę inwestora wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023 r., który przewidywał minimalną ilość miejsc do parkowania w ilości minimum 1 miejsce na 1 stolik oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych. W uzasadnieniu tej uwagi inwestor wskazał, że: <i>„Ustalone w projekcie planu wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla obiektów gastronomii należy uznać za zdecydowanie zawyżone, szczególnie, że funkcja gastronomiczna nie będzie w tym przypadku stanowić funkcji samodzielnej, ale jedynie uzupełniającej funkcji rekreacyjnej, leczniczej i rehabilitacyjnej”</i> . W odniesieniu do powyższej uwagi należy wskazać, że twierdzenia inwestora, jakoby zapewnienie miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na 1 stolik było zawyżone, są przesadzone. Po pierwsze, wymagania projektu planu w zakresie liczby miejsc parkingowych przypadających na 1 stolik nie są wysokie. Teren IUZ znajduje się w odległości ok. 1,5 km od najbliższego przystanku autobusowego obsługiwanego przez jedną linię, a autobusy kursują raz w ciągu godziny (od poniedziałku do piątku w ciągu niektórych godzin maksymalnie dwa razy). Należy zatem założyć, że osoby korzystające z obiektów, które w przyszłości powstaną na terenie IUZ, będą do nich docierać przede wszystkim samochodami. Po drugie - wbrew twierdzeniom inwestora - z obiektów gastronomicznych będą korzystały nie tylko osoby korzystające z obiektów zrealizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego terenu IUZ. Innymi słowy miejsca do obsługi parkingowej osób korzystających z oferty gastronomicznej nie zostaną zapewnione w ramach przeznaczenia podstawowego (zabudowa związana z wykorzystaniem wód leczniczych). Po trzecie, zgodnie z projektem planu obiekty gastronomii mieszczą się w przeznaczeniu dopuszczalnym terenu IUZ, a zatem inwestor nie jest zobowiązany do realizacji tego rodzaju zabudowy, dzięki czemu nie będzie związany wymogiem zapewnienia stosownej liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby stolików. Jeżeli jednak zdecyduje się na realizację obiektów gastronomii, to powinien liczyć się z koniecznością zachowania odpowiednich wymogów dotyczących obsługi parkingowej. Zmniejszenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla obiektów gastronomii o 80% w stosunku do ustaleń poprzedniego projektu planu należy zatem ocenić negatywnie, a wskaźnik 0,2 miejsca na 1 stolik - uznać za niewystarczający. Niezależnie od powyższego należy wskazać, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany przyjętego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r. (dalej: „Studium”), minimalną ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usługowej, produkcyjnej, usługowo- produkcyjnej innej niż w pkt 4 i 5 (tj. innej niż zabudowa usługowa z zakresu oświaty, administracji, służby zdrowia, opieki społecznej, sportu oraz innej niż hotele i motele) ustalono w ilości: minimum 2 miejsca na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsca na 10 zatrudnionych. Studium nie uzależnia zatem liczby miejsc parkingowej od liczby stolików, lecz od wielkości powierzchni użytkowej danego obiektu usługowego. W związku z powyższym należy uznać, że ustalenie w projekcie planu wskaźnika miejsc parkingowych uzależnionego od liczby stolików narusza ustalenia Studium. (...)	266 267 268 269 270 270 370 372 282 284 287/18 287/19 375 376/1 376/2	IUZ			
19	23	20.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na	253	IUZ, 2KDD	nieuwzględniona	nieuwzględniona	ad. 1 oraz ad. 2
			254/1	IUZ 2KDD					
			254/3	IUZ					
			254/4	1KDW					
			255/1	IUZ 2KDD 1KDW					
			256	IUZ 2KDD					
			273/1	IUZ 1KDD					
			273/2	IUZ					
			272	IUZ					
			271	1KDW					
			285	IUZ					
			286 287/15 287/16 287/17 297/11	IUZ 2KDW					
			362 364 366 367	IUZ 1R					
			369	IUZ 1R 1KDD					
			373 374 377	IUZ, 1KDD					

			<p>projekcie rysunku planu symbolem 1UZ, obejmującego działki ewidencyjne nr 253, 266, 267, 268, 269, 270, 370, 372, 282, 284, 287/18, 287/19, 375, 376/1, 376/2 oraz części działek nr 254/1, 254/3, 254/4, 255/1, 256, 273/1, 273/2, 272, 271, 285, 286, 287/15, 287/16, 287/17, 297/11, 362, 364, 366, 367, 369, 373, 374, 377.</p> <p>***</p> <p>W zakresie projektowanego przeznaczenia wnoszę o:</p> <p>1) określenie podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ wyłącznie pod obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną oraz pod zielenią urządzoną,</p> <p>2) ustalenie, że obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark), boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji stanowią przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ,</p> <p>3) wykreślenie z przeznaczenia dopuszczalnego terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ obiektów gastronomii, hoteli i moteli,</p> <p>4) ustalenie maksymalnego procentowego udziału terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym na poziomie 25% powierzchni terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że w ramach podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ (teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych) przewidziano:</p> <p>1) obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną;</p> <p>2) obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark);</p> <p>3) obiekty łączące funkcje obiektów wskazanych w pkt 1-2;</p> <p>4) boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji;</p> <p>5) zielenią urządzoną.</p> <p>Z kolei w ramach przeznaczenia dopuszczalnego tego terenu przewidziano:</p> <p>1) obiekty gastronomii, hotele, motele - stanowiące zaplecze dla funkcji wymienionych w ust. 2;</p> <p>2) nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz niewydzielone zjazdy i dojazdy;</p> <p>3) miejsca do parkowania, parkingi;</p> <p>4) obiekty małej architektury;</p> <p>5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z poborem wody leczniczej, oczyszczalnie ścieków.</p> <p>Jak natomiast wskazano na s. 124 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany przyjętego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r. (dalej: „Studium”), dla terenów oznaczonych w Studium symbolem UZ ustalono następujące kierunki rozwoju przestrzennego:</p> <p>1) przeznaczenie pod lokalizację zabudowy usługowej związanej z wykorzystaniem wód leczniczych na cele lecznicze i rehabilitacyjne;</p> <p>2) dopuszczono wydzielenie lub przeznaczenie terenów pod usługi sportu i rekreacji;</p> <p>3) dopuszczono w planach miejscowych wprowadzenie indywidualnych zasad kształtowania zabudowy;</p> <p>4) wprowadzono zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; dopuszczono odstępstwa od powyższego zakazu dla terenów, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia Studium przewidziano lokalizację takiej zabudowy.</p> <p>Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm., dalej: „u.p.z.p.”) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W odniesieniu do tej kwestii WSA we Wrocławiu w wyroku z 20 czerwca 2023 r., sygn. II SA/Wr 684/22 stwierdził, że: „postulowana w art. 20 ust. 1 u.p.z.p. zasada, aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium oznacza, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przepisy planu miejscowego nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć. Zasada ta musi być więc rozumiana w ten sposób, że zgodność między treścią studium, a treścią planu miejscowego winno się postrzegać jako kontynuację identity zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu w planie miejscowym. Plan miejscowy ma jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji”.</p>	<p>266</p> <p>267</p> <p>268</p> <p>269</p> <p>270</p> <p>370</p> <p>372</p> <p>282</p> <p>284</p> <p>287/18</p> <p>287/19</p> <p>375</p> <p>376/1</p> <p>376/2</p> <p>254/1</p> <p>254/3</p> <p>254/4</p> <p>255/1</p> <p>256</p> <p>273/1</p> <p>273/2</p> <p>272</p> <p>271</p> <p>285</p> <p>286</p> <p>287/15</p> <p>287/16</p> <p>287/17</p> <p>297/11</p> <p>362</p> <p>364</p> <p>366</p> <p>367</p> <p>369</p> <p>373</p> <p>374</p> <p>377</p>	<p>1UZ</p> <p>1UZ</p> <p>2KDD</p> <p>1UZ, 1KDW</p> <p>1UZ</p> <p>2KDD</p> <p>1KDW</p> <p>1UZ, 2KDD</p> <p>1UZ, 1KDW</p> <p>1UZ</p> <p>1UZ</p> <p>1KDW</p> <p>1UZ</p> <p>1UZ</p> <p>2KDW</p> <p>1UZ</p> <p>1UZ</p> <p>1KDD</p> <p>1UZ</p> <p>1KDD</p>			<p>Jak wskazano na s. 124 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany przyjętego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r. (dalej: „Studium”), dla terenów oznaczonych w Studium symbolem UZ ustalono następujące kierunki rozwoju przestrzennego:</p> <p>1) przeznaczenie pod lokalizację zabudowy usługowej związanej z wykorzystaniem wód leczniczych na cele lecznicze i rehabilitacyjne;</p> <p>2) dopuszczono wydzielenie lub przeznaczenia terenów pod usługi sportu i rekreacji;</p> <p>3) dopuszczono w planach miejscowych wprowadzenia indywidualnych zasad kształtowania zabudowy;</p> <p>4) wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (dopuszczono odstępstwa od powyższego zakazu dla terenów, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia Studium przewidziano lokalizację takiej zabudowy).</p> <p>Użyte w Studium sformułowanie „dopuszcza się nie jest tożsamy z pojęciem przeznaczenia dopuszczalnego używanego na etapie mpzp.</p> <p>ad. 3</p> <p>Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie, dopuszczone są wyłącznie obiekty gastronomii, hotele i motele stanowiące zaplecze dla funkcji podstawowej, związanej z lecznictwem i rehabilitacją. Rozważona zostanie możliwość doprecyzowania zapisu.</p> <p>ad. 4</p> <p>Ograniczenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 25% nadmiernie ograniczałoby możliwość realizacji inwestycji o tym charakterze. Należy pamiętać o tym, że funkcja lecznicza i rehabilitacyjna realizowana będzie w większości w budynkach a nie na wolnej przestrzeni.</p> <p><i>W przypadku działek 362, 364, 366, 367, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i></p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>(...)</p> <p>W świetle powyższych uwag należy stwierdzić, że zgodnie ze Studium usługi sportu i rekreacji mieściły się w jedynie przeznaczaniu dopuszczalnym terenu oznaczonego w Studium symbolem UZ. W związku z tym określenie w projekcie planu, że przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ obejmuje obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark) oraz boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji, jest w oczywisty sposób sprzeczne z ustaleniami Studium, ponieważ tego rodzaju obiekty mogą zostać wskazane w projekcie planu jedynie jako przeznaczenie dopuszczalne terenu IUZ.</p> <p>Przez takie ukształtowanie przeznaczenia podstawowego terenu IUZ w projekcie planu, teren ten straci charakter terenu zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych, wskazywany we wszystkich dokumentach Gminy Mogilany co najmniej od 1999 r., także w uzasadnieniu Rady Gminy Mogilany do celowości wyłączenia fragmentu wsi Lusina i przystąpienia opracowania planu punktowego. W projekcie planu wprowadzono możliwość dowolnej, intensywnej, komercyjnej zabudowy terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ, co doprowadzi do jego przyrodniczej i biologicznej degradacji. W mojej ocenie istnienie złoża wód leczniczych „Lusina” i udzielenie koncesji na wydobywanie wody leczniczej wykorzystano jako pretekst do umożliwienia na terenie IUZ prowadzenia działalności opierającej się na usługach rekreacyjnych i sportowych. Funkcje lecznicze i rehabilitacyjne tego terenu oraz konieczność ochrony złoża zostały natomiast zupełnie pominięte. Jest to tym bardziej rażące, że w decyzjach i opiniach środowiskowych niezbędnych do uzyskania koncesji na wydobywanie wód leczniczych (takich jak opinia Wód Polskich z dnia 24 stycznia 2020 r., opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 24 stycznia 2020 r., opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krakowie z dnia 24 stycznia 2020 r., decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 15 stycznia 2021 r., decyzja Wójta Gminy Mogilany o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28 lipca 2020 r.) wyraźnie akcentowano, że wydobyta kopalina ma być wykorzystywana w obiektach lecznictwa uzdrowiskowego, basenach mineralnych, zakładach przyrodolecznictwa itp. W szczególności zatem wskazany w projekcie planu jako przeznaczenie podstawowe aquapark rozumiany jako wodny park rozrywki jest sprzeczny z kierunkiem zagospodarowania określonym w Studium jako zabudowa usługowa związana z wykorzystaniem wód leczniczych na cele lecznicze i rehabilitacyjne.</p> <p>Za naruszające ustalenia Studium należy uznać również objęcie przeznaczeniem dopuszczalnym obiektów gastronomii, hoteli i moteli. Jak bowiem wynika z ustaleń Studium, tego rodzaju obiekty nie mieszczą się ani w przeznaczeniu podstawowym, ani dopuszczalnym terenu oznaczonego w Studium symbolem UZ.</p> <p>W związku z powyższym należy uznać, że projekt planu w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ modyfikuje kierunki zagospodarowania przewidziane w Studium. Taka modyfikacja stanowi natomiast naruszenie zasady zgodności planu miejscowego i Studium, a zatem musi być zakwalifikowana jako istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. W przypadku uchwalenia planu według projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. podjęta uchwała będzie obciążona wadą nieważności, co będzie uprawniać sąd administracyjny do stwierdzenia jej nieważności, zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Podstawowym przeznaczeniem terenu IUZ powinna być zabudowa leczniczo-rehabilitacyjna, a nie komercyjne centrum rozrywki i rekreacji o dużej uciążliwości pod pozorem oferowania usług zdrowotnych.</p> <p>Z uwagi na fakt, że w Studium dla terenu UZ dopuszczono wydzielenie lub przeznaczenie terenów pod usługi sportu i rekreacji, należy wskazać, że w projekcie planu ewentualnie dopuszczalne byłoby objęcie usług sportu i rekreacji przeznaczeniem dopuszczalnym terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ. W takim jednak wypadku w projekcie planu należałoby ustalić maksymalny procentowy udział terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym na poziomie 25% powierzchni terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ. Zagwarantuje to, że teren IUZ nie straci swojego leczniczo-rehabilitacyjnego charakteru poprzez zabudowę obiektami komercyjnymi, ponieważ tego rodzaju obiekty będą jedynie uzupełniać podstawowe przeznaczenie terenu, czyli zabudowę związaną z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną.</p> <p>Mając na uwadze powyższą argumentację, wnoszę jak na wstępie.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

20	24	20.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ (działka nr 267, 266 oraz częściowo działki nr 362 i 364) oraz terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1R (częściowo działki nr 362 i 364) w zakresie lokalizacji ujęcia wody Lusina. W powyższym zakresie wnoszę o oznaczenie na projekcie rysunku planu lokalizacji ujęcia wody Lusina na działkach nr 362, 364 i 266, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany przyjętego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r. (dalej: „Studium”).	267 266	IUZ	niewzględniona	niewzględniona	W Studium, ze względu na skalę opracowania ujęcie zaznaczone zostało w postaci symbolu. W projekcie planu wskazano dokładną jego lokalizację.  <i>W przypadku działek 362, 364 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i>
				362 364	IUZ				
21	26	20.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ, obejmującego działki ewidencyjne nr 253, 266, 267, 268, 269, 270, 370, 372, 282, 284, 287/18, 287/19, 375, 376/1, 376/2 oraz części działek nr 254/1, 254/3, 254/4, 255/1, 256, 273/1, 273/2, 272, 271, 285, 286, 287/15, 287/16, 287/17, 297/11, 362, 364, 366, 367, 369, 373, 374, 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ wnoszę o określenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m zarówno dla budynków, jak i pozostałych obiektów budowlanych.	253	IUZ 2KDD	niewzględniona	niewzględniona	Ze względu na przewidywany charakter inwestycji nie ogranicza się wysokości zabudowy. Określenie maksymalnej wysokości zabudowy w brzmieniu proponowanym w projekcie planu, umożliwi kompleksowe zagospodarowanie terenu i nie zaburzy jego funkcjonalności terenu. Przytoczony zapis z rozstrzygnięcia w sprawie uwag, dotyczy innego zagadnienia. Baseny lecznicze mogą być realizowane w postaci aquaparku – istotą jest wykorzystanie wód leczniczych.  <i>W przypadku działek 362, 364, 366, 367, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i>
				266	IUZ				
				267					
				268					
				269					
				270					
				370					
				372					
				282					
				284					
				287/18					
				287/19					
				375					
				376/1					
376/2									
254/1	IUZ 2KDD								
254/3	IUZ								
254/4	1KDW								
255/1	IUZ 2KDD 1KDW								
256	IUZ 2KDD								
273/1	IUZ 1KDW								

			<p>m jest zupełnie wystarczająca dla basenów rehabilitacyjnych z wykorzystaniem wód leczniczych oraz hal sportowych służących rehabilitacji, a więc dla obiektów mieszczących się w podstawowym przeznaczeniu terenu 1UZ. Tym bardziej, że zarówno dotychczasowe faktyczne wykorzystanie terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ (produkcja rolna, niska wiejska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna sąsiadujących terenów), jak i prognoza oddziaływania na środowisko wskazują na rolniczy charakter terenu 1UZ. Realizacja na tym terenie obiektów o wysokości zabudowy, na jaką pozwala projekt planu, spowodowałoby dysonans krajobrazowy, kulturowy i społeczny. Określana w planach miejscowych maksymalna wysokość zabudowy z jednej strony ma chronić walory środowiska przyrodniczego, a z drugiej - zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. Wysokość zabudowy jest bowiem jednym z parametrów, który bardzo silnie kształtuje kompozycję i odbiór przestrzeni - krajobrazu. W związku z powyższym, wzajemne relacje wysokościowe planowanej zabudowy z wysokością zabudowy istniejącej w najbliższym sąsiedztwie powinny być przesłanką do odpowiedniego ukształtowania maksymalnej wysokości przyszłej zabudowy.</p> <p>Natomiast określenie maksymalnej wysokości zabudowy w brzmieniu proponowanym w projekcie planu nie tylko nie zapewni ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu ale też zaburzy podstawową funkcjonalność terenu 1UZ i doprowadzi do degradacji jego podstawowej funkcji. Doprowadzi to do przekształcenia terenu 1UZ w przedsięwzięcie komercyjne o dużej uciążliwości, która nie została przewidziana ani w strategii rozwoju gminy, ani w prognozie oddziaływania na środowisko.</p> <p>Należy zwrócić uwagę, że Wójt Gminy Mogilany w tabeli stanowiącej rozstrzygnięcie w sprawie uwag w odniesieniu do uwagi dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 1UZ wskazał, że: „Zabudowa wchodząca w skład planowanego kompleksu nie powinna stanowić negatywnej dominanty krajobrazowej”. Taką dominantę z całą pewnością będzie stanowić zjeżdżalnia w aquaparku o wysokości 20 m, ponieważ będzie dwukrotnie wyższa od pozostałych obiektów w okolicy. Jak natomiast wynika z ustaleń Studium (...) – aquapark nie mieści się w podstawowym przeznaczeniu terenu UZ, zaś mieszczące się w tym przeznaczeniu baseny nie posiadają zjeżdżalni.</p> <p>Niezależnie od powyższego należy wskazać, że dominanta jako główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej wpływa na postrzeganie nie tylko samego obiektu budowlanego, ale może również mieć znaczenie dla odbioru wizualnego całej sąsiadującej przestrzeni. Tak wysoka zjeżdżalnia z całą pewnością będzie widoczna z dużej odległości, przez co zaburzy odbiór okolicy. Względy ład przestrzennego w żadnym razie nie uzasadniają umożliwienia lokalizacji tak wysokiej zjeżdżalni (ani w ogóle zjeżdżalni) na terenie o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty związane z funkcją leczniczą i rehabilitacyjną.</p> <p>Mając na uwadze powyższą argumentację, wnoszę jak na wstępie.</p>	273/2	1UZ				
				272	1UZ				
				271	1KDW				
				285	1UZ				
				286	1UZ				
				287/15	2KDW				
				287/16					
				287/17					
				297/11					
				362	1UZ				
				364					
				366					
				367					
				369	1UZ				
					1KDD				
				373	1UZ				
				374	1KDD				
				377					
22	27	22.09.2023	<p>***</p> <p>(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ w zakresie działki ewidencyjnej nr 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania działki nr 377 wnoszę o odstąpienie od określania nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że przez tę część działki nr 377, która jest objęta granicami sporządzanego planu, przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy. Linia ta przebiega przez sam środek działki nr 377, uniemożliwiając lokalizację na tej działce zabudowy zgodnej z ustaleniami projektu planu. Na pozostałej części działki nr 377 niemożliwe byłoby bowiem zlokalizowanie m.in. obiektów związanych z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną. Należy mieć na uwadze, że zabudowa powinna spełniać wymagania określone nie tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 tego rozporządzenia, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Zważywszy</p>	377	1UZ, 1KDD	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy		niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w projekcie określa się linie zabudowy. Zapis rozporządzenia nie odnosi się wyłącznie do dróg, w związku z tym w uzasadnionych przypadkach możliwe jest wprowadzenie takich linii również w innych sytuacjach. Generalnie wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 377 pozwala na ochronę przylegających do terenu 1UZ terenów mieszkaniowo – usługowych (w tym m.in. wskazanych w uwadze działek 379/6, 380/1) przed sąsiedztwem obiektów o gabarytach większych niż dla tych terenów.

				<p>na fakt, że ta część działki nr 377, która zgodnie z projektem planu pozostaje poza nieprzekraczalną linią zabudowy, ma szerokość ok. 20 m, zaprojektowanie na tej działce zabudowy zgodnej zarówno z wymaganiami projektowanego planu, jak i ww. rozporządzenia, będzie niezwykle trudne, a nawet może się okazać niemożliwe.</p> <p>W kontekście wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez działkę nr 377 należy zwrócić uwagę, że południowa granica tej działki stanowi zarazem południową granicę obszaru objętego sporządzanym planem. Część działki nr 377 objęta sporządzanym planem sąsiaduje od południa z działkami nr 378, 379/3, 379/6, 379/7 oraz 380/1, które pozostają poza granicami sporządzanego planu. Działki te są objęte obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Gminy Mogilany uchwałą Nr XXX/271/2006 z dnia 20 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXV/312/2006 z dnia 3 sierpnia 2006 r. W tym planie działki nr 378, 379/3 i część działki nr 379/6 są objęte obszarem UZ (tereny uzdrowiska), natomiast działki nr 379/7, 380/1 i część działki nr 379/6 - obszarem MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).</p> <p>(...)</p>						
23	28	22.09.2023	***	<p>(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ w zakresie działki ewidencyjnej nr 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania działki nr 377 wnoszę o odstąpienie od określania nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że przez tę część działki nr 377, która jest objęta granicami sporządzanego planu, przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy. Linia ta przebiega przez sam środek działki nr 377, uniemożliwiając lokalizację na tej działce zabudowy zgodnej z ustaleniami projektu planu. Na pozostałej części działki nr 377 niemożliwe byłoby bowiem zlokalizowanie m.in. obiektów związanych z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną. Należy mieć na uwadze, że zabudowa powinna spełniać wymagania określone nie tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 tego rozporządzenia, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Zważywszy na fakt, że ta część działki nr 377, która zgodnie z projektem planu pozostaje poza nieprzekraczalną linią zabudowy, ma szerokość ok. 20 m, zaprojektowanie na tej działce zabudowy zgodnej zarówno z wymaganiami projektowanego planu, jak i ww. rozporządzenia, będzie niezwykle trudne, a nawet może się okazać niemożliwe.</p> <p>W kontekście wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez działkę nr 377 należy zwrócić uwagę, że południowa granica tej działki stanowi zarazem południową granicę obszaru objętego sporządzanym planem. Część działki nr 377 objęta sporządzanym planem sąsiaduje od południa z działkami nr 378, 379/3, 379/6, 379/7 oraz 380/1, które pozostają poza granicami sporządzanego planu. Działki te są objęte obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Gminy Mogilany uchwałą Nr XXX/271/2006 z dnia 20 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXV/312/2006 z dnia 3 sierpnia 2006 r. W tym planie działki nr 378, 379/3 i część działki nr 379/6 są objęte obszarem UZ (tereny uzdrowiska), natomiast działki nr 379/7, 380/1 i część działki nr 379/6 - obszarem MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).</p> <p>(...)</p>	377	1UZ 1KDD	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy		niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w projekcie określa się linie zabudowy. Zapis rozporządzenia nie odnosi się wyłącznie do dróg, w związku z tym w uzasadnionych przypadkach możliwe jest wprowadzenie takich linii również w innych sytuacjach. Generalnie wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 377 pozwala na ochronę przylegających do terenu 1UZ terenów mieszkaniowo – usługowych (w tym m.in. wskazanych w uwadze działek 379/6, 380/1) przed sąsiedztwem obiektów o gabarytach większych niż dla tych terenów.



24	29	22.09.2023	***	(...) niniejszym zgłaszam uwagę w odniesieniu do terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 1UZ w zakresie działki ewidencyjnej nr 377. W zakresie projektowanego zagospodarowania działki nr 377 wnoszę o odstąpienie od określania nieprzekraczalnej linii zabudowy.  UZASADNIENIE Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2023 r. wynika, że przez tę część działki nr 377, która jest objęta granicami sporządzanego planu, przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy. Linia ta przebiega przez sam środek działki nr 377, uniemożliwiając lokalizację na tej działce zabudowy zgodnej z ustaleniami projektu planu. Na pozostałej części działki nr 377 niemożliwe byłoby bowiem zlokalizowanie m.in. obiektów związanych z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną. Należy mieć na uwadze, że zabudowa powinna spełniać wymagania określone nie tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 tego rozporządzenia, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Zważywszy na fakt, że ta część działki nr 377, która zgodnie z projektem planu pozostaje poza nieprzekraczalną linią zabudowy, ma szerokość ok. 20 m, zaprojektowanie na tej działce zabudowy zgodnej zarówno z wymaganiami projektowanego planu, jak i ww. rozporządzenia, będzie niezwykle trudne, a nawet może się okazać niemożliwe. W kontekście wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez działkę nr 377 należy zwrócić uwagę, że południowa granica tej działki stanowi zarazem południową granicę obszaru objętego sporządzanym planem. Część działki nr 377 objęta sporządzanym planem sąsiaduje od południa z działkami nr 378, 379/3, 379/6, 379/7 oraz 380/1, które pozostają poza granicami sporządzanego planu. Działki te są objęte obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Gminy Mogilany uchwałą Nr XXX/271/2006 z dnia 20 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXV/312/2006 z dnia 3 sierpnia 2006 r. W tym planie działki nr 378, 379/3 i część działki nr 379/6 są objęte obszarem UZ (tereny uzdrowiska), natomiast działki nr 379/7, 380/1 i część działki nr 379/6 - obszarem MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej). (...)	377	1UZ 1KDD	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy		niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w projekcie określa się linie zabudowy. Zapis rozporządzenia nie odnosi się wyłącznie do dróg, w związku z tym w uzasadnionych przypadkach możliwe jest wprowadzenie takich linii również w innych sytuacjach. Generalnie wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 377 pozwala na ochronę przylegających do terenu 1UZ terenów mieszkaniowo – usługowych (w tym m.in. wskazanych w uwadze działek 379/6, 380/1) przed sąsiedztwem obiektów o gabarytach większych niż dla tych terenów.
25	30	22.09.2023	***  ***	W zakresie projektowanego zagospodarowania działki nr 377 wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 1UZ od terenu 1KDD. Linia ta w obecnym projekcie przebiega w odległości ok. 20 m od linii stanowiącej obecną zachodnią granicę mojej działki. Poprowadzona została bez stosownego uzasadnienia w projekcie planu, ingerując jednocześnie w nadmierny sposób w prawo własności.	377	1UZ, 1KDD	niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy		niewzględzona w zakresie całkowitej likwidacji określania nieprzekraczalnej linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w projekcie określa się linie zabudowy. Zapis rozporządzenia nie odnosi się wyłącznie do dróg, w związku z tym w uzasadnionych przypadkach możliwe jest wprowadzenie takich linii również w innych sytuacjach. Generalnie wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 377 pozwala na ochronę przylegających do terenu 1UZ terenów mieszkaniowo – usługowych (w tym m.in. wskazanych w uwadze działek 379/6, 380/1) przed sąsiedztwem obiektów o gabarytach większych niż dla tych terenów.
<b>III WYŁOŻENIE</b>										
26	3	30.01.2024	***	Proszę o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym „1UZ”, co pozwoli spełnić podstawową potrzebę gminy jako funkcję mieszkalną. Zezwolenie tylko na budowy obiektów komercyjnych, zmieni charakter gminy i presji „konkurencyjności” gminy, gdzie jednorodna funkcja gminy obok Krakowa powinna być mieszkalna. Dlatego tak jak na wstępie proszę o dopuszczenie na działce 297/11 w Lusinie budowy budynków jednorodzinnych pozwalających realizować funkcje mieszkalne.	297/11	1UZ 2KDW	niewzględzona		niewzględzona	Zgodnie z ustaleniami Studium, zachodnia część wnioskowanej działki położona jest w terenach UZ, w których wprowadzono zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
27	5a	30.01.2024	***	(…) W zakresie projektowanego zagospodarowania terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem jako strefa zieleni publicznej wnoszę o: 1) Określenie na podstawie (Art. 15 i 54 ustawy) linii rozgraniczającej tereny: strefy zieleni publicznej i terenu 1UZ (teren zabudowy związany z	253	1UZ 2KDD	niewzględzona		niewzględzona	Ad. 1. Wprowadzona strefa jest czym innym niż przeznaczenie terenu. Tym samym nie wprowadzono jej jako odrębnego przeznaczenia.
	254/1				1UZ 2KDD					

5c	<p>wykorzystaniem wód leczniczych) jako terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.</p> <p>2) Wprowadzenie ograniczenia miejsc parkingowych w obrębie strefy zieleni publicznej do 10% powierzchni strefy.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>1) Tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym zasadach zagospodarowania muszą być rozdzielone liniami rozgraniczającymi (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), aby precyzyjnie oddzielić je od siebie. Linie rozgraniczające kształtują wraz z innymi ustaleniami planu prawo do zagospodarowania terenu w określony sposób. Zatem wyłącznie jednoznaczne i konkretne ustalenia planu będą gwarantowały realizację dokładnie takich form zagospodarowania, jakie były zamierzone przez gminę przy jego sporządzaniu. Skoro plan miejscowy stanowi podstawę do wydania pozwolenia na budowę, to musi być zapisany tak, aby odczytanie jego ustaleń było jasne i jednoznaczne. Brak lub nieprawidłowe określenie linii rozgraniczających może prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub w części z powodu naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Rozgraniczenie obszarów o różnym przeznaczeniu przez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu pozwoli na bardziej precyzyjne zaprojektowanie i zbilansowanie ewentualnych obszarów inwestycji oraz w sposób jednoznaczny wykluczy lokalizację w strefie zieleni publicznej innych obiektów, wymienionych w § 19, pkt. 2-3 projektu mpzp dla części miejscowości Lusina, związanych z przeznaczeniem terenu IUZ.</p> <p>2) Co do zasady lokalizowanie parkingów i miejsc parkingowych w strefie zieleni publicznej pozostaje w sprzeczności z charakterem i definicją zieleni publicznej (Art. 5 pkt 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916) zmieniony przez art. 29 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1045). Również w ustaleniach SUIKZP dla gminy Mogilany przyjętego uchwałą Nr XXII/223/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 7 października 2020 r. na s. 16t (8.4. Minimalny zakres merytoryczny planów) zawarto:</p> <p>„W zakresie ochrony wartości przyrodniczych obowiązują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> zapewnienie ochrony rezerwatu Cieszynianka (wraz z otuliną);</li> <li><input type="checkbox"/> ustalenie w planach zasad kształtowania terenów zielonych, w szczególności terenów zieleni publicznej;</li> <li><input type="checkbox"/> ograniczenie możliwości lokalizacji inwestycji, które mogłyby negatywnie oddziaływać na zasoby przyrodnicze oraz możliwości rozwoju turystyki i rekreacji;</li> <li><input type="checkbox"/> zachowanie obudowy biologicznej cieków;”</li> </ul> <p>nie łącząc przy tym w żaden sposób wartości przyrodniczych z projektowaniem parkingów i miejsc parkingowych w żadnym z ustaleń Studium. Zieleni i parkingi w Studium to osobne funkcje.</p> <p>Trudno zatem uznać lokalizowanie parkingów i miejsc parkingowych w strefie zieleni publicznej za prawidłowe kształtowanie zagospodarowania przestrzennego. Określenie ilości parkingów i miejsc parkingowych w strefie zieleni publicznej (obszar stanowiący w projekcie planu powierzchnię ok. 0,4ha) do poziomu 20% powierzchni tej strefy spowoduje, że strefa straci swój charakter jako strefa zieleni stanowiąca ochronę wnętrza urbanistycznych oraz naturalny sposób oddzielenia terenów o różnym przeznaczeniu - w tym przypadku terenu IUZ zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych oraz terenu komunikacji (dróg publicznych).</p> <p>W toku prowadzonych prac planistycznych następuje, wraz z kolejnymi wyłożeniami projektu mpzp dla części miejscowości Lusina, systematyczne zwiększanie intensywności zabudowy i jej wysokości, przy jednoczesnym zmniejszaniu ilości miejsc parkingowych. Zgłaszane zaś w tym zakresie uwagi do projektu mpzp odnoszą skutek odwrotny do zamierzonego. I tak z ostatniej wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 do 22 grudnia 2023 r. oraz w dniach od 3 do 17 stycznia 2024 r. wynika, że w projekcie przyjęto minimalną, wynikającą ze Studium ilość miejsc do parkowania dla terenu IUZ (poza strefą zieleni publicznej). W strefie zieleni publicznej od początkowo proponowanego <b>zakazu lokalizacji parkingów i miejsc parkingowych</b> (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia do 28 lutego 2023r.) przeznaczono pod parkingi i miejsca parkingowe aż do <b>20% powierzchni strefy zieleni publicznej</b> zlokalizowanej w granicach terenu inwestycji (§ 6, pkt 2.2 projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 do 22 grudnia 2023 r. oraz w dniach od 3 do 17 stycznia 2024 r.) W</p>	255/1	IUZ 2KDD 1KDW			<p>Ad. 2.</p> <p>Niewzglądnięte z uwagi na zachowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych i położenie w sąsiedztwie drogi KDD. Ze względu na parametry strefy, ilość miejsc parkingowych w strefie nie będzie istotnie ograniczać ilości miejsc jaka ma zostać zrealizowana na potrzeby inwestycji.</p> <p><i>W przypadku działki 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i></p>
5d		255/2	2KDD 1KDW			
5e		256	IUZ 2KDD			
5f		369	IUZ 1KDD			
5g		373	IUZ 1KDD			
5h		374				
5i		377				

				<p>Studium zaś na s.157 przyjęto:  <b>„PARKINGI</b>  <i>Główne kierunki działań w zakresie obsługi parkingowej to:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ budowa parkingów obsługujących lokalne generatory ruchu (centrum administracyjno-usługowe gminy urząd gminy, kościoły i cmentarze, tereny rekreacyjne),</li> <li>□ wyznaczenie w planach miejscowych odpowiednich rezerw na parkingi przy projektowanych obiektach produkcyjno-usługowych i handlowych,</li> <li>□ tworzenie miejsc parkingowych przy nowo powstających obiektach rekreacji, wypoczynku, sportu itp.”</li> </ul> <p>Jako, że projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 do 22 grudnia 2023 r. oraz w dniach od 3 do 17 stycznia 2024 r. przewiduje dla terenu IUZ w przypadku łączenia funkcji ustalenie minimalnej ilości miejsc do parkowania jako sumy miejsc obliczonych dla każdej z funkcji (§ 19 pkt 4.6 projektu planu), oczywistym jest, że w przypadku uchwalenia zapisów projektu planu parkingi i miejsca parkingowe będą lokalizowane w strefie zieleni publicznej, w maksymalnej ilości.</p>					
28	6a	30.01.2024	***	<p>(...) W zakresie projektowanego zagospodarowania terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ przeznaczenia wnoszę o:</p> <p>1) Określenie <b>maksymalnego udziału powierzchni zabudowy</b> dla podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ pod:</p> <p>a) obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną  b) obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark),  c) boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji,  d) zieleni urządzonej.</p> <p>2) Określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla obiektów gastronomii, hoteli i moteli, stanowiących zaplecze dla funkcji określonych w podstawowym przeznaczeniu terenu oraz ustalenie maksymalnego procentowego udziału terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 do 22 grudnia 2023 r. oraz w dniach od 3 do 17 stycznia 2024 r. wynika, że nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące:</p> <p>ustalenia, że obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark), boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji stanowią przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ,</p> <p>oraz wykreślenia z przeznaczenia dopuszczalnego terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ obiektów gastronomii, hoteli i moteli, wnoszę o ustalenie maksymalnego procentowego udziału terenów o podstawowym przeznaczeniu (wymienionych w projekcie mpzp dla części miejscowości Lusina) do powierzchni terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem IUZ oraz o ustalenie odrębnych zasad zagospodarowania terenu dla dopuszczalnego zagospodarowania terenu pod obiekty gastronomii, hoteli i moteli, w taki sposób aby teren IUZ nie stracił swego leczniczo-rehabilitacyjnego charakteru poprzez zabudowę obiektami komercyjnymi (mają jedynie uzupełniać podstawowe przeznaczenie terenu).</p> <p>Przyjęte ustalenia projektu mpzp dla części miejscowości Lusina pozostają w sprzeczności z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów uchwalonymi w SUIKZP Gminy Mogilany. Także nie spełniają one norm wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: obowiązku ustalenia przejrzystego, niebudzącego wątpliwości przeznaczenia terenu i obowiązku dokonania tego w akcie prawnym jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, czyli między innymi, niebudzące wątpliwości przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny. Oznacza to, że przeznaczenie terenów w planie musi być jednoznaczne. Brak zapisów dotyczących ustalenia maksymalnego procentowego udziału terenów o różnym przeznaczeniu (obiekty sportowe i rekreacyjne, boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji, zieleni urządzonej) w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IUZ wprowadza możliwość dowolnego kształtowania zabudowy. Wbrew zaleceniom przyjętym w Studium (8.4. Minimalny zakres merytoryczny planów; str. 167): <b>„W planach miejscowych zaleca się przyjęcie następujących definicji: powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu..”</b></p>	253	IUZ 2KDD	niewzględniona w zakresie ustalenia odrębnych zasad zagospodarowania terenu dla poszczególnych typów obiektów (przeznaczeń)	niewzględniona w zakresie ustalenia odrębnych zasad zagospodarowania terenu dla poszczególnych typów obiektów (przeznaczeń)	<p>W projekcie planu dla terenu IUZ wprowadzono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 40%.</p> <p>Wskaźniki zagospodarowania terenu określane są dla poszczególnych terenów a nie typu zabudowy.</p> <p>Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy zostały ustalone dla terenu IUZ dla wszystkich obiektów.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne zostało określone w §3. Nie zachodzi konieczność doprecyzowania.</p> <p><i>W przypadku działek 362, 364, 366, 367, 369 rozstrzygnięcie dotyczy części nieruchomości położonych w etapie I przedmiotowego planu.</i></p>
	6b				266	IUZ			
	6c				267				
	6d				268				
	6e				269				
	6f				270				
	6g				370				
	6h				372				
	6i				282				
	6j				284				
	6k				287/18				
	6l				287/19				
	6m				375				
	6n				376/1				
	6o				376/2				
	6p				254/1	IUZ 2KDD			
	6r				254/3	IUZ 1KDW			
	6s				254/4				
	6t				255/1	IUZ 2KDD 1KDW			
	6u				256	IUZ 2KDD			
	6w				273/1	IUZ 1KDW			
	6x				273/2	IUZ			
	6y				272	IUZ 1KDW			
	6z				271				
	6aa				285	IUZ			
	6ab				286	IUZ 2KDW			
	6ac				287/15				
	6ad				287/16				
	6ae				287/17				

	6af			<p>W wyniku dopuszczenia takiego, bliżej niesprecyzowanego sposobu przyszłego wykorzystania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IUZ również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustalone w SUiKZP gminy Mogilany mogą zostać niezrealizowane lub zrealizowane niezgodnie z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania. Należy bowiem wykluczyć, że zabudowa terenu z wykorzystaniem wód leczniczych wiąże się z budową hal sportowych, boisk, kortów, hoteli, moteli czy obiektów gastronomii. Przyjęte zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu objętego planem punktowym, związane z jego właściwym przeznaczeniem (teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych) oraz wskaźniki w zakresie ilości miejsc parkingowych różne dla różnych obiektów i ustalane wg różnych kryteriów w zależności od: ilości osób korzystających (jednocześnie), ilości osób zatrudnionych lub powierzchni usługowej), przestaną faktycznie obowiązywać. Nastąpi to w przypadku jeżeli na terenie IUZ realizowane będzie np. wyłącznie przeznaczenie pod obiekty sportowe i rekreacyjne.</p> <p>Skoro uchwałodawca dopuszcza realizację podstawowego przeznaczenia terenu pod:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną;</li> <li>2) obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark);</li> <li>3) obiekty łączące funkcje obiektów wskazanych w pkt 1-2;</li> <li>4) boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji;</li> <li>5) zieleń urządzoną.</li> </ol> <p>oczywistym jest, że ustalone przeznaczenia będą realizowane w różnych proporcjach. Te proporcje są nie do przewidzenia. Brak ustalenia właściwych proporcji oznacza, iż cały teren może być przeznaczony pod teren zabudowy związanej z wykorzystaniem wód leczniczych, lub cały teren może być przeznaczony pod obiekty sportowe, lub boiska sportowe, korty, inne urządzenia sportu i rekreacji. Oznacza to, że różne rodzaje usług mogą być w dowolnych proporcjach realizowane na tym terenie, w żaden sposób nie gwarantując realizacji inwestycji zgodnej z uzasadnieniem przystąpienia do uchwalania mpzp dla części miejscowości Lusina tj. inwestycji w zakresie usług rekreacyjno - zdrowotnych. Tym samym istnieje prawdopodobieństwo, że wykorzystanie złóż wód leczniczych może nie mieć znaczącego wpływu na sposób zagospodarowania terenu, przez co teren IUZ straci swój leczniczo-rehabilitacyjny charakter. Natomiast zabudowa obiektami komercyjnymi stanowić będzie zabudowę dominującą dla tego terenu.</p>	297/11					
	6ag				362	IUZ				
	6ah				364					
	6ai				366					
	6aj				367					
	6ak				369	IUZ 1KDD				
	6al				373	IUZ 1KDD				
	6am				374					
	6an				377					
29	7a	31.01.2024	***	<p>(...) niniejszym składam uwagę dotyczącą działek nr 273/2, 285 położonych w miejscowości Lusina i wnoszę o zmianę przeznaczenia przedmiotowych działek położonych na terenie zabudowy usług związanych z wykorzystaniem wód leczniczych oznaczonych w projekcie jako UZ na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MU).</p> <p>Tak ustalone przeznaczenie przedmiotowych działek w projektowanym planie, niewątpliwie wpływa na ograniczenia prawa moich Mocodawców mających nieruchomości na danym terenie. Granica obszaru oznaczonego jako IUZ co do zasady biegnie w granicach działek. <b>Wyłącznie w przypadku przedmiotowych działek, granica tego obszaru nie odpowiada granicy działek - przecina je wzdłuż.</b> Nie daje się to uzasadnić żadnymi względami. Zważywszy na niewielkie rozmiary tych działek takie ich podzielenie dwoma terenami uniemożliwia ich samodzielne zagospodarowanie, inaczej niż gdyby wchodziłyby w skład jednego terenu. Teren UZ nie stanowi jednolitej prostokątnej bryły, na jego wschodnich granicach jest wyraźne znaczące wcięcie nie podyktowane najpewniej prawidłami lokowania obiektów przewidzianych w terenie UZ, lecz prywatnymi interesami właścicieli działek, które poprzez takie wytyczenie granicy terenu znalazły się w terenie MU. W sposób bieżący odmienny został potraktowany interes właścicieli działek nr 273/2 i 285. Niewątpliwie stanowi naruszenie interesu prawnego właścicieli przedmiotowych działek i ogranicza prawo własności oraz zasadę wolności budowlanej.</p> <p><b>Z uwagi na powyższe przeznaczenie, niniejszym wskazuję, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w takim kształcie będzie implikowało możliwość zaskarżenia uchwały o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lusina do sądu administracyjnego jako naruszającego ich interes prawny, jak również może doprowadzić do powstania roszczeń na podstawie art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</b> Z tego względu, wnoszę o uwzględnienie zmiany przeznaczenia działek z IUZ na MU i tym samym odpowiednie dostosowanie granicy terenu IUZ wzdłuż granicy przedmiotowych działek.</p>	273/2	IUZ	niewuzględniona	niewuzględniona	Zgodnie z ustaleniami Studium, zachodnia część wnioskowanych działek położona jest w terenach UZ, w których wprowadzono zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.	
	7b				285					

upzp - ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Studium – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

\*\*\* - ochrona danych osobowych.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Staszczak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/616/2024  
Rady Gminy Mogilany  
z dnia 27 marca 2024 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 2023 r. poz. 977 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.

Zgodnie z obowiązującym na analizowanym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXX/271/2006 Rady Gminy Mogilany z dnia 20 lutego 2006 roku wraz ze zmianą Uchwały Nr XXXV/312/2006 Rady Gminy Mogilany z dnia 03 sierpnia 2006 r. - tekst jednolity Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2007 r. Nr 427, poz. 2843) w terenach UZ „*obowiązuje dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenu*” oraz „*obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz wież radiokomunikacyjnych*”. Tak więc do czasu obecnego nie było możliwości inwestowania. W obecnie projektowanym mpzp w terenach UZ podstawowym przeznaczeniem są: obiekty związane z funkcją leczniczą, rehabilitacyjną, obiekty sportowe i rekreacyjne (w tym hale sportowe, baseny, aquapark), obiekty łączące funkcje obiektów wskazanych powyżej, boiska sportowe, korty, inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzone. Dopuszczono obiekty gastronomii, hotele, motele - stanowiące zaplecze dla funkcji wymienionych w §19 ust. 2 projektu planu, nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz niewydzielone zjazdy i dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi, obiekty małej architektury, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z poborem wody leczniczej, oczyszczalnie ścieków.

Według szacunków ustalonych w Prognozie Skutków Finansowych, gmina poniesie nakłady finansowe związane z kosztem wykupu gruntów pod odcinki dróg dojazdowych ok. 486 000 zł. Nie przewiduje się znaczących realizacji nowych odcinków dróg. W Prognozie Skutków Finansowych nie szacuje się kosztów realizacji nowych obiektów infrastruktury, których rozwiązania techniczne będą powiązane z projektowanymi w przyszłości obiektami kubaturowymi.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Staszczak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/616/2024

Rady Gminy Mogilany

z dnia 27 marca 2024 roku

Zalacznik4.xml

**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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**