RADA GMINY
W JORDANOWIE

**U C H W A Ł A NR XXII/168/2008**
**RADY GMINY w JORDANOWIE**
**z dnia 6 listopada 2008 roku**

**w sprawie: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Sołectwa Naprawa"**

Działając na podstawie przepisów: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust 1, art. 4 ust.1, art. 20 ust 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 10.05.2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w Jordanowie" uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/260/2006 Rady Gminy w Jordanowie z dnia 26 października 2006 r.

Rada Gminy w Jordanowie uchwala, co następuje:

## USTALENIA OGÓLNE

### §1

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
   1/ dojeździe niewydzielonym – rozumie się przez to projektowany dojazd niewydzielony na rysunku planu niezbędny dla prawidłowej obsługi działek , w stosunku do tego typu dojazdu nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
   2/ działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomość gruntową składającą się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych, spełniającą wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych lub ustaleń niniejszej uchwały,
   3/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja budynku od krawędzi jezdni drogi publicznej, od ciągów infrastruktury technicznej lub linii brzegowej lasu,
   4/ Planie - rozumie się przez to „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Sołectwa Naprawa" stanowiący treść niniejszej uchwały,
   5/ przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   6/ przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie koliduje z podstawowym, a je uzupełnia i wzbogaca,
   7/ przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to przeznaczenie, które dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
   8/ Rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 ustęp 3 punkt „2a" niniejszej uchwały z uwidocznionymi granicami obszaru objętego planem; sporządzony na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej,
   9/ uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych,
   10/ usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - rozumie się przez to usługi i działalność nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów oraz środowiska (dla których, w myśl aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych, obowiązek prowadzenia procedury sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagany),
   11/ wysokości budynku - rozumie się przez to wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do szczytu, attyki lub kalenicy,

12/ zieleni urządzonej - rozumie się przez to zespoły zakrzewień i zieleni niskiej, skomponowanych pod względem estetycznym, spełniające równocześnie funkcje ochronne.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne i te, które nie zostały zdefiniowane w Planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

3. Jeżeli w ustaleniach planu wskazano konieczność uwzględnienia określonych aktów prawnych - w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zastępujących dotychczasowe, należy stosować ich przepisy zgodnie z obowiązującym aktualnie stanem prawnym.

**§ 2**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Sołectwa Naprawa", w granicach określonych Uchwałą Nr XVI/108/2008 Rady Gminy w Jordanowie z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w Jordanowie dla sołectwa Naprawa.

2. Obszar objęty Planem o powierzchni 0,1367 ha obejmuje teren oznaczony na Rysunku planu.

3. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Sołectwa Naprawa", wyrażony jest w postaci:
   1/ ustaleń będących treścią niniejszej uchwały,
   2/ załączników do planu:
   a) integralne części planu:
   Załącznik Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2 000 dla fragmentu sołectwa NAPRAWA wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w Jordanowie" z oznaczonym obszarem objętym planem.
   b) dokumenty nie stanowiące ustaleń planu:
   Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jordanowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.
   Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jordanowie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

4. Teren objęty Planem oznacza się symbolem użytkowania jak w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Naprawa" oraz dodatkowo poprzedzającym go oznaczeniem $Z_2$.

5. Przedmiotem Planu są ustalenia dotyczące:
   1/ podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia,
   2/ zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3/ zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego,
   4/ zasad użytkowania i zagospodarowania oraz warunków kształtowania zabudowy i wskaźników użytkowania,
   5/ zasad obsługi komunikacyjnej,
   6/ zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
   7/ stawki procentowej dla ustalenia wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku uchwalenia Planu.

6. Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje w zakresie:
   1/ granic obszaru objętego Planem,
   2/ linii rozgraniczającej teren o ustalonym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wraz z wyróżniającym je symbolem literowym:
   $Z_2$-TM2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

7. Pozostałe oznaczenia na Rysunku planu maja charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń.

§ 3

1. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1 - 6 „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Naprawa" obowiązują, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami niniejszego Planu.
2. Plan nie narusza i nie wyklucza stosowania przepisów odrębnych.
3. Za zgodne z Planem uznaje się:
   1/ lokalizowanie, w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z rozbudową systemów lub niezbędnych dla obsługi mieszkańców gminy (zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i ciepło, ochrony przeciwpożarowej), stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami,
   2/ realizację obiektów, urządzeń oraz zagospodarowania terenu służących zabezpieczeniu przed skutkami erozji gleb i osuwania się mas ziemnych.

§ 4

W obszarze objętym Planem:

1. Obowiązujące Studium nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznej wymagających określenia szczególnych warunków jej kształtowania.
2. Nie występują: obiekty i tereny wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, tereny górnicze, obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, zasięgi głównych zbiorników wód podziemnych, ustanowione strefy ochronne ujęć wody oraz przebiegi urządzeń melioracji podstawowej.
3. Ze względu na rodzaj planu, uwarunkowania zewnętrzne i stan istniejącego zagospodarowania nie zachodzi potrzeba określenia:
   1/ innego niż dotychczasowy, sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania,
   2/ granic obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy bądź infrastruktury technicznej oraz rekultywacji,
   3/ zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości,
   4/ nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   5/ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„$Z_2$-TM2" - teren zabudowy mieszkaniowej przeznaczony dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.**
2. Dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenia:
   1/ przeznaczenie podstawowe:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami,
   2/ przeznaczenie dopuszczalne:
      a) lokale dla usług nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej,
      b) lokale dla działalności produkcyjnej,
      c) miejsca postojowe,
      d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

e) zieleń urządzona z elementami małej architektury,
przy czym powierzchnia budynków i lokali zaliczanych do przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% całkowitej powierzchni budynków.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1/ przy ustalaniu lokalizacji obiektów należy uwzględnić przebiegi istniejącej podziemnej i naziemnej sieci energetycznej, niskiego napięcia i kabli telefonicznych,
   2/ zakaz wznoszenia ogrodzeń w postaci pełnych murów i z prefabrykowanych przęseł betonowych,

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1/ możliwość prowadzenia wyłącznie takiej działalności produkcyjnej, gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby nie przekroczy, na granicy terenu do którego prowadzący ma tytuł prawny, wartości dopuszczalnych norm i nie koliduje z funkcją podstawową,
   2/ realizacja obiektów budowlanych wymaga szczegółowego określenia warunków posadowienia budynków uwzględniających warunki gruntowe (teren o predyspozycjach osuwiskowych) i kategorię obiektów,
   3/ nakaz podczyszczania, przed odprowadzeniem do odbiornika, wód opadowych i roztopowych z parkingów i innych powierzchni szczelnych,
   4/ obowiązek zabezpieczenie obiektów i urządzeń przed przedostaniem się do powietrza, gruntu, wody, zanieczyszczeń i substancji toksycznych,
   5/ zasady ochrony krajobrazu kulturowego zawarto w ustępie 5 - warunki kształtowania zabudowy i wskaźniki użytkowania obiektów,
   6/ dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego obowiązują nakazy:
      a) wyposażenia przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i normami),
      b) zapewnienia dojazdu do obiektów jednostek ratowniczych i dróg ewakuacji,
   7/ dla terenu oznaczonego symbolem TM2 - przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz warunki kształtowania zabudowy i wskaźniki użytkowania obiektów:
   1/ w celu racjonalnego wykorzystania terenu w jednostce należy utrzymać następujące parametry:
      a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni terenu,
      b) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić, co najmniej 40% powierzchni terenu,
      c) w obrębie działki, od strony drogi publicznej, użytkownik obiektu powinien zapewnić realizację miejsc postojowych stosownie do poniższych wymogów:
         - dla zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na działce,
         - dla lokali usługowych działalności gospodarczej i produkcyjnej - 3,0 miejsc postojowych na 100 $m^2$ pow. użytkowej,

      podane wartości należy traktować jako minimalne,
   2/ usytuowanie budynków winno uwzględniać:
      a) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od urządzeń infrastruktury technicznej określonych w ustępie 3,
      b) sytuowanie z uwzględnieniem warunków właściwego (korzystnego) naświetlenia pomieszczeń oraz nasłonecznienia pozostałego terenu,
      c) dostosowania budynków i lokali dla usług, działalności gospodarczej i produkcyjnej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
      d) działka położona w obszarze o predyspozycjach osuwiskowych - przy opracowaniu projektu budowlanego obowiązuje analiza stateczności zbocza ustalająca warunki posadowienia oraz sposoby zabezpieczenia obiektów przed ewentualnymi skutkami procesów geodynamicznych,
   3/ parametry i forma architektoniczna projektowanych budynków:

a) budynki projektowane o jednolitym charakterze formy architektonicznej, użytych materiałów elewacyjnych i rozwiązań detalu architektonicznego,
b) podstawowa forma dachu - dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu połaci $35^0$ - $45^0$, zakaz stosowania stropodachów oraz dachów płaskich,
c) wysokość obiektów - do 11 m,
d) forma architektoniczna obiektów towarzyszących dostosowana do charakteru zagospodarowania podstawowego.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1/ obsługa komunikacyjna - dojazd do terenu od strony południowo - zachodniej nieoznaczonym na rysunku planu dojazdem niewydzielonym jak w §1 ust. 1 pkt 1, o szerokości jezdni minimum 4 m.

7. Ustalenia w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
1/ zaopatrzenie w wodę:
a) z indywidualnego ujęcia lub studni, docelowo w systemie zbiorowym z rozbudowanego istniejącego systemu wodociągu wiejskiego, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci,
b) źródłem zaopatrzenia w wodę dla systemu wiejskiego są istniejące i rezerwowe ujęcia stokowe (położone poza obszarem objętym Planem),

2/ odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
a) odprowadzenie ścieków sanitarnych - docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków dla wsi Naprawa poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną; do czasu objęcia terenu systemem sieciowym odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo wybieralnych, z wywozem na oczyszczalnię ścieków,
b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg, parkingów i powierzchni szczelnych przeznaczonych na działalność produkcyjną lub usługową, w sposób zorganizowany poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków (zgodnie z przepisami odrębnymi),

3/ zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią nn. poprowadzoną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych (położonych poza obszarem objętym Planem), na warunkach określonych przez zarządzającego siecią; przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych po uzyskaniu warunków we właściwym rejonie dystrybucji,
b) zaopatrzenie w gaz - docelowo z projektowanej sieci, po zrealizowaniu gazociągu wysokoprężnego relacji Lubień - Jordanów,

4/ zaopatrzenia w ciepło:
a) rozwiązania indywidualne, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
b) zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania na paliwo stałe o sprawności energetycznej poniżej 75%, ustala się możliwość realizacji niekonwencjonalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło,

5/ gospodarka odpadami: obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Jordanów" przyjętym odrębną uchwałą,

6/ telekomunikacja: adaptuje się istniejący system łączności telefonicznej przewodowej i bezprzewodowej.

## USTALENIA KOŃCOWE

### § 6

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oznaczonych symbolem $Z_1$-TM2, ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 10% od wzrostu wartości z tytułu wzrostu powstałego w wyniku uchwalenia Planu.

### § 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Jordanowie.

### § 8

1. Uchwała podlega ogłoszeniu i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

RADCA PRAWNY
mgr Marek Kapłon
Kr/Ns/82

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kawula

RADA GMINY
W JORDANOWIE

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXII/168/2008
Rady Gminy w Jordanowie
z dnia 06 listopada 2008 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jordanowie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu**
**„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Sołectwa Naprawa"**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Jordanowie stwierdza:

- w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (22.09.08 - 13.10.08) oraz w ustalonym do składania uwag terminie (27.10.08) - nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kawula

RADA GMINY
W JORDANOWIE

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXII/168/2008
Rady Gminy w Jordanowie
z dnia 06 listopada 2008 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jordanowie**

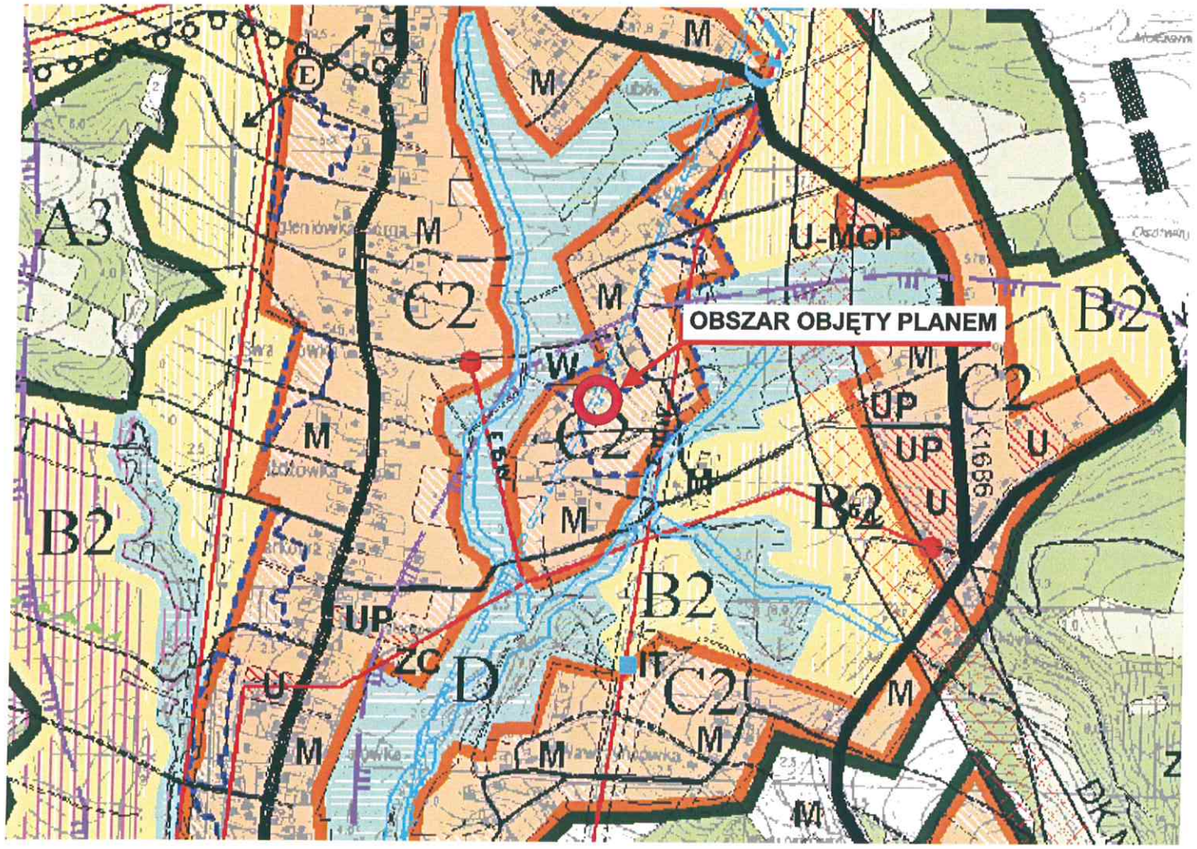
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Jordanowie stwierdza:

- Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg należących do zadań własnych gminy realizowane będą zgodnie z zapisami obowiązującego planu.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część Sołectwa Naprawa polega na zmianie zapisów dotyczących przebiegu granic i przeznaczenia terenów na pojedynczych działkach.
- Nowe ustalenia nie zmieniają warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, co nie skutkuje zmianą wydatków na inwestycje z tego zakresu (w stosunku do zapisów planu przed zmianą).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
*Adam Kawula*

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JORDANÓW"
SKALA 1 : 10000




**OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

| | |
|---|---|
| $Z_2$ - TM2 | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ |

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU**

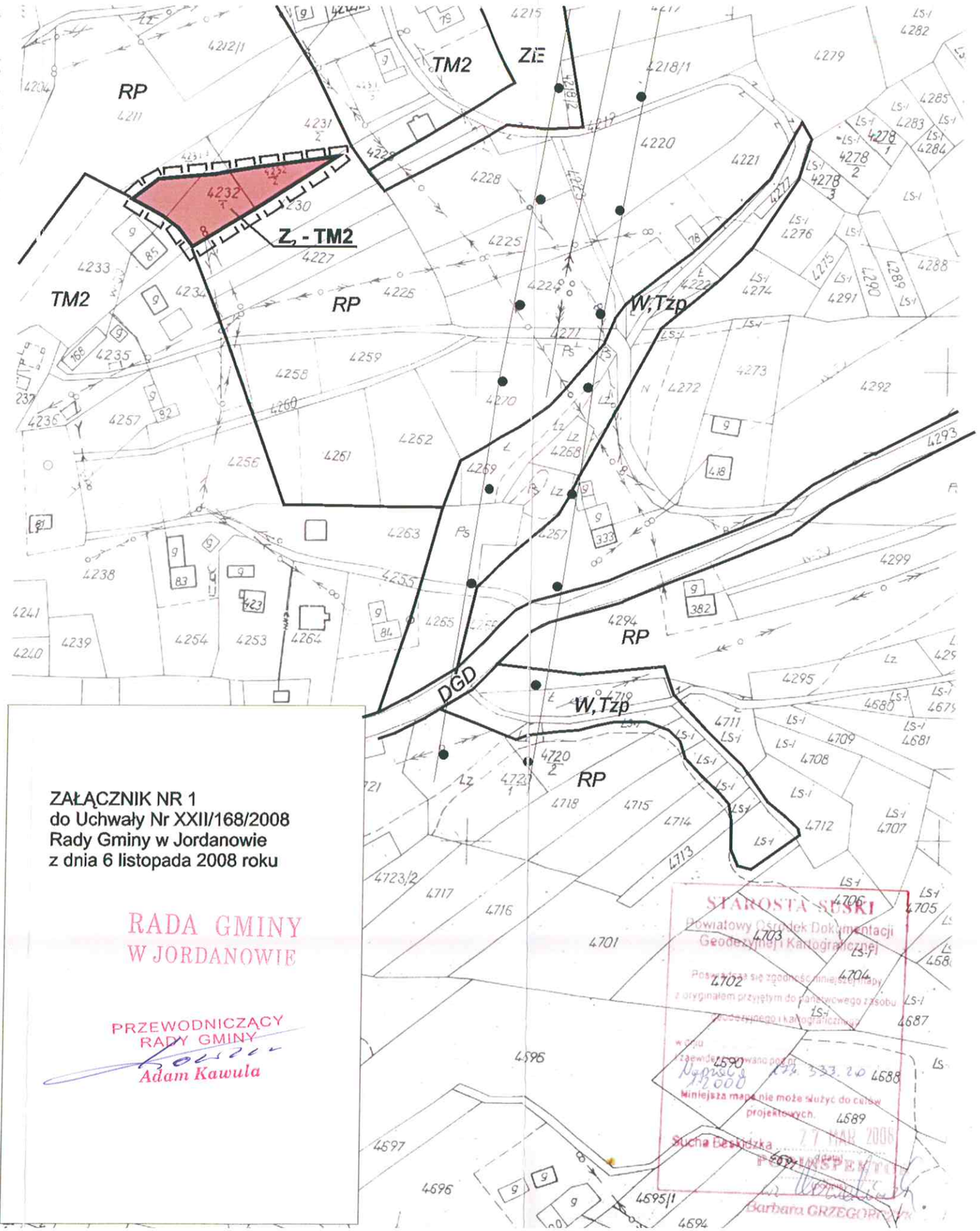
| | |
|---|---|
| TM2 | MIESZKALNICTWO W ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ |
| DGD | DROGA W CIĄGU DROGI GMINNEJ KLASY D |
| RP | STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ |
| ZE | TERENY ZIELENI ŁĘGOWEJ |
| W,Tzp | TERENY WÓD PŁYNĄCYCH W ZASIĘGU ZAGROŻEŃ ZALEWOWYCH WODAMI POWODZIOWYMI |

LINIA PRZESYŁOWA WYSOKICH NAPIĘĆ WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA NAPRAWA GMINA JORDANÓW

SKALA 1 : 2000

0 50 100 200




ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXII/168/2008
Rady Gminy w Jordanowie
z dnia 6 listopada 2008 roku

RADA GMINY
W JORDANOWIE

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kawula

STAROSTA SĄDECKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Potwierdza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Minilejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
17 MAR 2009
Barbara GRZEGORCZYK