RADA GMINY
W JORDANOWIE

U C H W A Ł A NR XXVI/232/2009
RADY GMINY w JORDANOWIE
z dnia 23 czerwca 2009 roku

w sprawie punktowej zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wysoka"

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. 14 ust 1, art. 15, 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

punktową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wysoka"

zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Jordanowie Nr XIV/91/04 z dnia 17.02.2004 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 59, poz. 767) w zakresie ustalonym Uchwałą Nr XXI/156/2008 Rady Gminy w Jordanowie z dnia 29 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia punktowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy w Jordanowie dla sołectwa Wysoka.

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
   1/ 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,
   2/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja budynku od krawędzi jezdni drogi publicznej i ciągów infrastruktury technicznej,
   3/ Planie - rozumie się przez to punktową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wysoka", stanowiącą treść niniejszej uchwały,
   4/ przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   5/ przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie koliduje z podstawowym, a je uzupełnia i wzbogaca,
   6/ przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to przeznaczenie, które dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
   7/ 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,
   8/ 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,
   9/ 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,

10/wysokości budynku - rozumie się przez to wysokość mierzoną od podstawy najniżej położonej ściany budynku do szczytu lub kalenicy,
11/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. Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar części Sołectwa Wysoka o powierzchni 0,1600 ha, w granicach oznaczonych na Rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego Planem wynikają z postanowień Uchwały Nr XXI/156/2008 Rady Gminy w Jordanowie z dnia 29 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia punktowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy w Jordanowie dla sołectwa Wysoka.

3. Punktowa zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wysoka", wyrażona 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 WYSOKA 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 Wysoka" zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Jordanowie Nr XIV/91/04 z dnia 17.02.2004 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 59) oraz dodatkowo poprzedzającym go oznaczeniem $\mathbf{Z_1}$.

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_1-TPU - teren rozwoju funkcji produkcyjnych,
3/ oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

7. Pozostałe oznaczenia na Rysunku planu, w tym dla terenów sąsiednich pochodzące z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wysoka" zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Jordanowie Nr XIV/91/04 z dnia 17.02.2004 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 59) maja charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.

§ 3

1. Plan nie narusza i nie wyklucza stosowania przepisów odrębnych.
2. 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 (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 i osuwiskowe, ustanowione strefy ochronne ujęć wody, główne zbiorniki wód podziemnych 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/ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„Z_1- TPU" - teren rozwoju funkcji produkcyjnych.**
2. Dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenia:
   1/ przeznaczenie podstawowe:
      a) obiekty i urządzenia produkcyjne,
      b) tereny składowe i obiekty magazynowe,
   2/ przeznaczenie dopuszczalne:
      a) obiekty i lokale handlowo - usługowe,

b) miejsca postojowe,
c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
d) zieleń urządzona o charakterze izolacyjno - osłonowym z elementami małej architektury,

przy czym powierzchnia obiektów i lokali zaliczanych do przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 35% całkowitej powierzchni budynków.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1/ przy ustalaniu lokalizacji obiektów należy uwzględnić:
      a) przebiegi podziemnej i naziemnej sieci energetycznej niskiego napięcia i kabli telefonicznych,
      b) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
         - od krawędzi jezdni lokalnej drogi gminnej klasy D - 6m,
   2/ zakaz wznoszenia ogrodzeń w postaci pełnych murów i z prefabrykowanych przęseł betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1/ zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa,
   2/ lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany przez właściwy organ, dopuszcza się na zasadach określonych w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach,
   3/ prowadzenie wyłącznie takiej działalności usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych norm i nie koliduje z funkcją podstawową,
   4/ realizacja obiektów budowlanych wymaga szczegółowego określenia warunków posadowienia budynków uwzględniających warunki gruntowe (teren o predyspozycjach osuwiskowych) i kategorię obiektów,
   5/ nakaz podczyszczania, przed odprowadzeniem do odbiornika, wód opadowych i roztopowych z parkingów i innych powierzchni szczelnych,
   6/ obowiązek zabezpieczenie obiektów i urządzeń przed przedostaniem się do gruntu i wody zanieczyszczeń i substancji toksycznych,
   7/ nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na obszarze całej jednostki jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującym w gminie „Planem gospodarki odpadami", w tym obowiązek wstępnej segregacji,
   8/ obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
   9/ obowiązek przestrzegania ustaleń i zakazów obowiązujących na terenie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powołanego Rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 806 z 2006 roku),
   10/ zasady ochrony krajobrazu kulturowego zawarto w ustępie 5 - warunki kształtowania zabudowy i wskaźniki użytkowania obiektów,
   11/ 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,
   12/ dla terenu oznaczonego symbolem TPU – nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

5. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz warunki kształtowania zabudowy i wskaźniki użytkowania obiektów ustalają łącznie terenów oznaczonych symbolami: TPU (w mpzp sołectwa Wysoka) i Z_1-TPU (w niniejszym Planie):
   1/ w celu racjonalnego wykorzystania terenu w jednostce należy utrzymać następujące parametry:
      a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
      b) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić, co najmniej 20% powierzchni terenu,

c) w obrębie działki, od strony drogi publicznej, użytkownik obiektu powinien zapewnić realizację miejsc postojowych stosownie do poniższych wymogów:
dla obiektów i lokali usługowych, działalności gospodarczej i produkcyjnej - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej,

2/ usytuowanie budynków winno uwzględniać:
a) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od urządzeń infrastruktury technicznej i krawędzi drogi publicznej jak 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,

3/ parametry i forma architektoniczna projektowanych budynków:
a) budynki projektowane o jednolitym charakterze formy architektonicznej, użytych materiałów elewacyjnych i rozwiązań detalu architektonicznego,
b) podstawową formą zabudowy winny być budynki wolnostojące; dopuszcza się łączenie budynków produkcyjnych z usługowymi i garażami,
c) podstawowa forma dachu - dach dwu lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25^0 - 35^0, zakaz stosowania stropodachów oraz dachów płaskich,
d) wysokość obiektów - do 11 m,
e) forma architektoniczna obiektów towarzyszących dostosowana do charakteru zagospodarowania podstawowego.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
obsługa komunikacyjna - dojazd do terenu (z drogi powiatowej klasy Z Jordanów - Spytkowice) drogami przebiegającymi wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu oznaczonymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wysoka" odpowiednio symbolami: DGL1/2 (gminna droga publiczna klasy „L" o funkcji drogi lokalnej) i DGD1/2 (gminna droga publiczna klasy „D" o funkcji drogi lokalnej) - bezpośrednimi zjazdami.

7. Ustalenia w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1/ zaopatrzenie w wodę:
a) 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 projektowane ujęcie na potoku Pogoża (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 Wysoka 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 parkingów i powierzchni szczelnych przeznaczonych na działalność produkcyjną lub usługową oraz technologicznych, 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 - z istniejącej sieci, docelowo z gazociągu wysokoprężnego dla gminy Spytkowice,

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.

PRZEPISY 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-TPU, ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 10% od wzrostu wartości z tytułu wzrostu powstałego w wyniku uchwalenia Planu.

§ 7

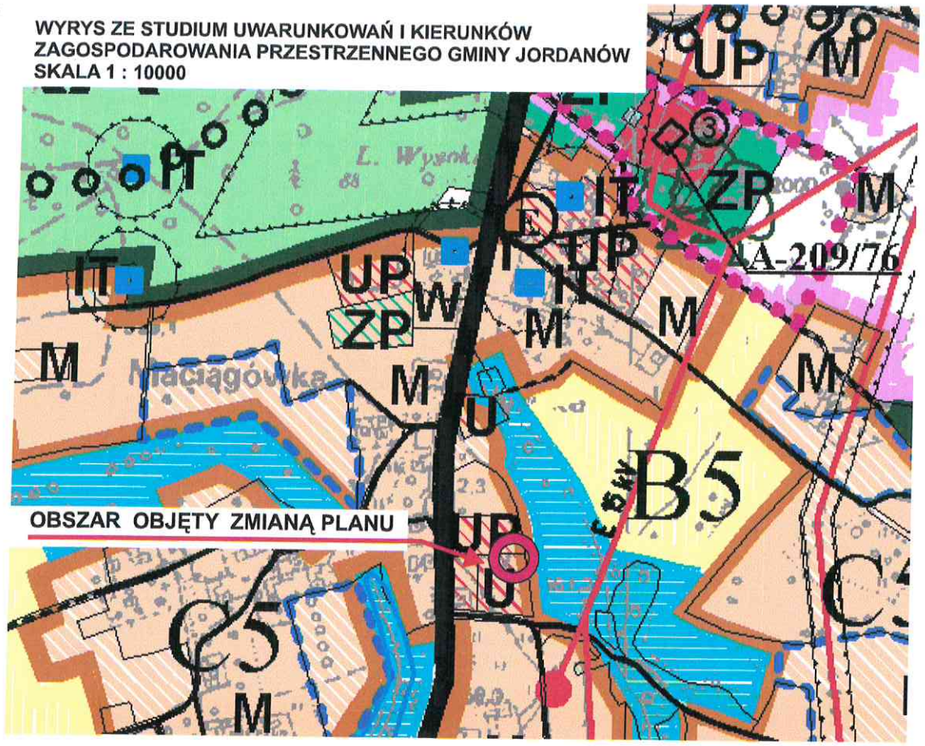
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Jordanowie.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kawula

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



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Z_1-TPU TERENY ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

USTALENIA DLA TERENÓW PRZYLEGŁYCH DO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M.P.Z.P SOŁECTWA WYSOKA ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ RADY GMINY JORDANÓW NR XIV/91/04 Z DNIA 17.02.2004 (Dz.Urz.Woj.Małopolskiego nr 59)

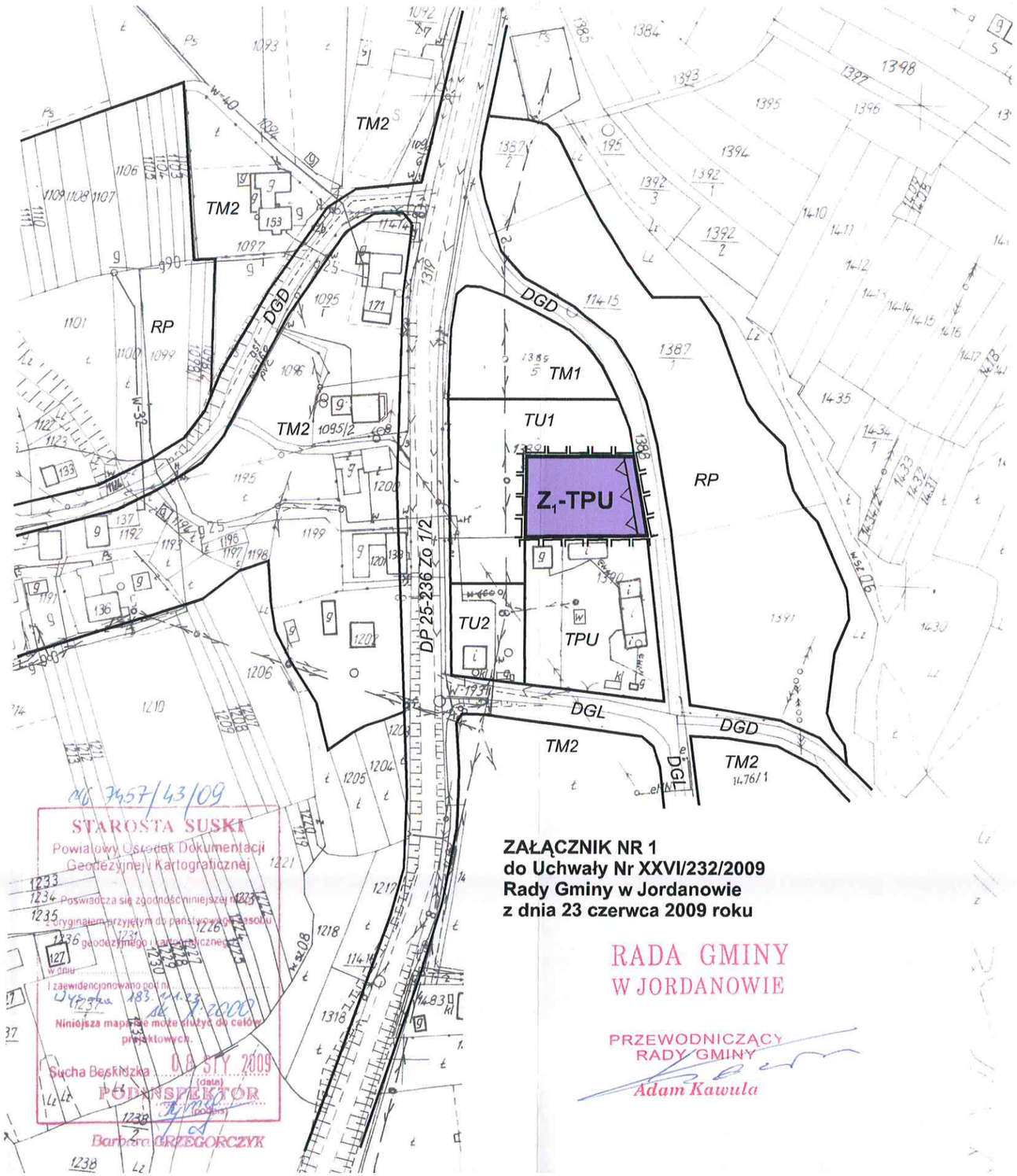
TM1	MIESZKALNICTWO HOTELARSTWO
TM2	MIESZKALNICTWO W ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
TU1	ADMINISTRACJA, USŁUGI PUBLICZNE SKONCENTROWANE W OŚRODKACH
TU2	USŁUGI KOMERCYJNE
TPU	ZAKŁADY PRODUKCYJNE, PRZETWÓRCZE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY
DP 25-237 Zo 1/2	DROGA W CIĄGU DROGI POWIATOWEJ - ZBIORCZEJ OBSZAROWEJ KLASY UŻYTKOWEJ Zo
DGL	DROGA W CIĄGU DROGI GMINNEJ - LOKALNEJ KLASY UŻYTKOWEJ L
DGD	DROGA W CIĄGU DROGI GMINNEJ - DOJAZDOWEJ KLASY UŻYTKOWEJ D
RP	STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

PUNKTOWA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WYSOKA
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

OBSZAR Z_1-TPU

0 50 100 200



ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXVI/232/2009
Rady Gminy w Jordanowie
z dnia 23 czerwca 2009 roku

RADA GMINY
W JORDANOWIE

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kawula