RADA GMINY
JORDANÓW

UCHWAŁA Nr VI/66/2019
Rady Gminy Jordanów
z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów dla Sołectwa Toporzysko w zakresie działek 4076/1, 4076/2, 4076/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2019r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) **Rada Gminy Jordanów po stwierdzeniu, iż ustalenia projektu planu nie naruszającą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/44/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 lutego 2019r., uchwala, co następuje**:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Toporzysko, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/169/05 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 kwietnia 2005r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 332, poz. 2492 z dnia 16 czerwca 2005r.); zwaną "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów dla Sołectwa Toporzysko w zakresie działek 4076/1, 4076/2, 4076/3" lub w skrócie "planem" .
2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Rady Gminy Jordanów nr XXXVII/339/2018 z dnia 18 października 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Toporzysko, zmienionej uchwałą Nr V/54/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 marca 2019r.

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
   1) przepisy ogólne określone w rozdziale I uchwały;
   2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu określone w rozdziale II uchwały;
   3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale III uchwały;
   4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale IV uchwały;
   5) przepisy końcowe określone w rozdziale V uchwały.
2. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:2000, określający granice planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów objętych planem.
3. Do uchwały nie dołączono:
   1) załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
   2) załącznika określającego sposób realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, gdyż nie zachodzi sytuacja konieczności realizacji zadań własnych gminy w związku z niniejszym planem.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jordanów, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;
2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa, w tym ustaw wraz z aktami wykonawczym;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym, w którym obowiązują ustalenia określone w niniejszym planie;
6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:
   a) zieleń urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
   b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;
8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie;
9) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, w tym usługi, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi: nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz uzyskano odstąpienie od konieczności sporządzania raportu ewentualnie w sytuacji spełnienia wymogów ochrony środowiska nakazanych w raporcie oddziaływania na środowisko;
11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określająca dopuszczalne zbliżenie budynku, do linii rozgraniczającej terenu;
13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenu R procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni tego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
16) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;
18) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
19) **usługowej powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;
20) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
21) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
22) **wysokości pozostałych obiektów budowlanych** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od powierzchni terenu w najniższym punkcie jego położenia do najwyżej jego części;
23) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
24) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.
25) **usługach** należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę komunikacji (z wykluczeniem realizacji stacji paliw), obsługę turystyki, sportu i rekreacji, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, oświatową, leczniczą, opiekuńczo-wychowawczą lub inną o podobnym charakterze;
26) **zabudowie usługowej**, należy przez to rozumieć budynki w których prowadzone są usługi;
27) **zabudowie jednorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
28) **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
29) **istniejące obiekty, w tym istniejące budynki** - należy przez to rozumieć obiekty w tym budynki, które zostały zrealizowane zgodnie z przepisami prawa przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały.
30) **miejscach parkingowych** należy przez to rozumieć stanowiska postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:
   1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 7;
   2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 8.
5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy

dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.

6. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:
   1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca linię rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;
   2) linia rozgraniczająca, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy - w sytuacji nie ustalenia na rysunku planu i w tekście planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej lokalizowane mogą być obiekty od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne;
   4) tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami literowymi, stanowiące odnośnik do poszczególnych ustaleń tekstu planu. Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczono symbolem literowym:
      - **MU** - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
      - **MN** - teren zabudowy jednorodzinnej,
      - **R** - teren rolniczy,
      - **KDL** - tereny dróg publicznych - droga lokalna,
      - **KDD** - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.
7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:
   1) **teren ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski;**
   2) **Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu.**

Rozdział II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.
3. Ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Postępowanie z odpadami innymi niż komunalne winno być zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach MU i MN realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.
5. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
   1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
   2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych obiektów, dopuszcza się realizację indywidualnego sposobu zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii

i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. Obszar objęty planem położony jest w **terenie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski**; ustanowionym w drodze rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Nr 5/2014 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 452 z dnia 24.01.2014r.) z późn. zm. Wszelka działalność w obrębie tego terenu musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
7. W celu ochrony szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych, w związku z położeniem obszaru planu w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zakazy, nakazy oraz zalecenia zawarte w Uchwale Nr XVIII/299/12 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 27.02.2012r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 1194 z dnia 20.03.2012r.) zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 25.03.2013 (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3130 z dnia 24.04.2013r.).
8. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy techniczne. W terenach objętych strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Zasięg, nakazy i zakazy dla zainwestowania w terenie strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego.
9. Ustala się poziom hałasu:
   1) w terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
   2) w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
   3) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.
10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej planie, dopuszcza się dotychczasowe jego wykorzystanie. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w planie.

§ 6

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki:

1. Budynki, ich forma i gabaryty oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.
2. W celu osiągnięcia pożądanych efektów funkcjonalno-przestrzennych dla zapewnienie ładu przestrzennego:
   1) **dla budynków mieszkalnych** w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU i MN** ustala się:
      a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 12 m,
      b) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°,
      c) możliwość wykorzystywania dachów jako tarasy lub tereny biologiczne czynne,
      d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,
      e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

2) **dla budynków gospodarczych i garaży** ustala się:
   a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 8m, a o dachu płaskim - 5m,
   b) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 20° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30° oraz dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
   c) możliwość wykorzystywania dachów płaskich jako tarasy lub tereny biologiczne czynne,
   d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,
   e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

3) **dla budynków usługowych ustala się**:
   a) maksymalną wysokość:
      - w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU** - 12m dla budynku o dachach stromych i 7 m dla budynku o dachach płaskich;
      - w terenie zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - 9m dla budynku o dachach stromych i 5 m budynku o dachach płaskich;
   b) zasadę, aby dachy budynków usługowych były dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°;
   c) możliwość wykorzystywania dachów jako tarasy lub tereny biologiczne czynne,
   d) możliwość doświetlenie dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,
   e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ściany budynków; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).

3. Ustala się, że maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami w obszarze planu wynosi 12m.
4. W sytuacji rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącego kąta nachylenia dachu tego budynku oraz utrzymania jego istniejącej wysokości. Dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza więcej niż o 1 metr ustalonych powyżej wielkości, dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości tego budynku o 2 metry w sytuacji jego rozbudowy dla dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci).
5. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
6. Ustala się, że **wskaźnik terenu biologicznie czynnego:**
   a) w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej MN nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) w terenie rolniczym R nie może być mniejszy niż 90% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;
7. Ustala się, że **wskaźnik powierzchni zabudowy** w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN** nie może być większy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
8. Ustala się **wskaźnik intensywności zabudowy** w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN**: minimalny na poziomie 0,01 i maksymalny na poziomie 0,50.
9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   1) dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu; a w przypadku terenów przylegających do terenów lasów (położonych poza obszarem planu) należy przestrzegać przepisów odrębnych.
10. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:

1) w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN**:
   a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 1 stałe miejsce parkingowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,
   b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej oprócz minimum 1 stałego miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m^2 usługowej powierzchni użytkowej,
   c) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m^2 usługowej powierzchni użytkowej;
2) realizacja miejsc parkingowych może być realizowana w formie parkingów naziemnych, podziemnych, nadziemnych oraz wbudowanych w obiekty;
3) ustala się obowiązek zabezpieczenia w co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 miejsc parkingowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

11. Istniejące budynki i inne obiekty dopuszcza się do utrzymania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dla tego rodzaju zabudowy oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

12. Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:
1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;
3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

13. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie zabudowy jednorodzinnej MN oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU wynosi 700m^2.

14. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

15. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania i użytkowania utrzymania terenów wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7
Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W niniejszym planie nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie ustala się:
   1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej MN:
      a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 700m^2,
      b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi: 16m;

2) dokonywanie nowych podziałów w terenach MU, MN wymaga utrzymania zasady, że do każdej nowo wydzielonej działki do zabudowy winien zostać ustalony dojazd, a kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej wjazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 90°.

Rozdział III
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 8

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, oznaczony na rysunkach planu symbolem **MU**. Dla terenu MU jako przeznaczenie podstawowe, ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną wraz z zabudową usługową;
   2) zabudowę usługową realizowaną bez zabudowy jednorodzinnej;
   3) zabudowę jednorodzinną realizowanej bez zabudowy usługowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustala się możliwość lokalizacji:
   1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
   2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
   3) budynków gospodarczych i garaży.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.
4. W terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 9

1. Wyznacza się **teren zabudowy jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:
   1) zabudowy usługowej;
   2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
   3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.
4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.
5) W terenie zabudowy jednorodzinnej obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 10

1. Wyznacza się **teren rolniczy** oznaczony na rysunku planu symbolami **R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, sady i użytki zielone. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie rolniczym, ustala się możliwość lokalizacji:
   1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
   2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
   3) zalesień i zadrzewień.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

§11

1. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym:
   1) tereny dróg publicznych - droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, stanowiąca fragment istniejącej drogi lokalnej;
   2) tereny dróg publicznych - droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD, stanowiąca fragment istniejącej drogi dojazdowej, z której obsługiwany jest obszar objęty planem.
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDL i KDD zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych dróg z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m.
5. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie KDL i KDD ustala się możliwość realizacji:
   1) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
   2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
   3) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami;
   4) zieleni.

Rozdział IV
ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym planem:
   1)należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej Gminy Jordanów, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;
   2)utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
   3)dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
   4)dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5)w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) możliwość wyposażenia obszaru objętego planem w wodę poprzez rozbudowę z istniejących sieci wodociągowych lokalnych lub z własnych ujęć (studni);
   2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
   3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych
3. W zakresie systemu odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:
   1) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do projektowanej sieci gminnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków;
   2) na okres przejściowy tj do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym opróżnianiem i wywozem na oczyszczalnię ścieków lub realizację indywidualnych przydomowych

oczyszczalni ścieków przystosowanych do istniejących warunków gruntowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) zasadę odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych rowami istniejącymi lub realizowanymi w ramach budowy dróg dojazdowych.

4) dla powierzchni szczelnych, w tym terenów dróg, zatok postojowych; o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:

1) zachowanie systemu zasilania w oparciu o istniejące stacje redukcyjne, położone poza obszarem objętymi planem oraz istniejący układ sieci gazowych, który tworzą gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;

2) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców przez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej;

3) dla sieci gazociągów przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zasady ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołów obiektów;

2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy (w tym zmiany przebiegu);

2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane sieci i stacje transformatorowe; lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb;

3) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wnętrzowych;

4) istniejące i planowane urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych ustala się:

1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;

3) w terenie zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) w pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 3, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem o której mowa w art. 36.ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) w wysokości 10%.

§ 14

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Toporzysko, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/169/05 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 kwietnia 2005r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 332, poz. 2492 z dnia 16 czerwca 2005r.).

§ 15

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Daniel Mirek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JORDANÓW DLA SOŁECTWA TOPORZYSKO W ZAKRESIE DZIAŁEK 4076/1, 4076/2, 4076/3

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/66/2019
Rady Gminy Jordanów z dnia 30 maja 2019r.

SKALA 1:2000

0 50 100

RADA GMINY JORDANÓW

LEGENDA

ELEMENTY RYSUNKU PLANU

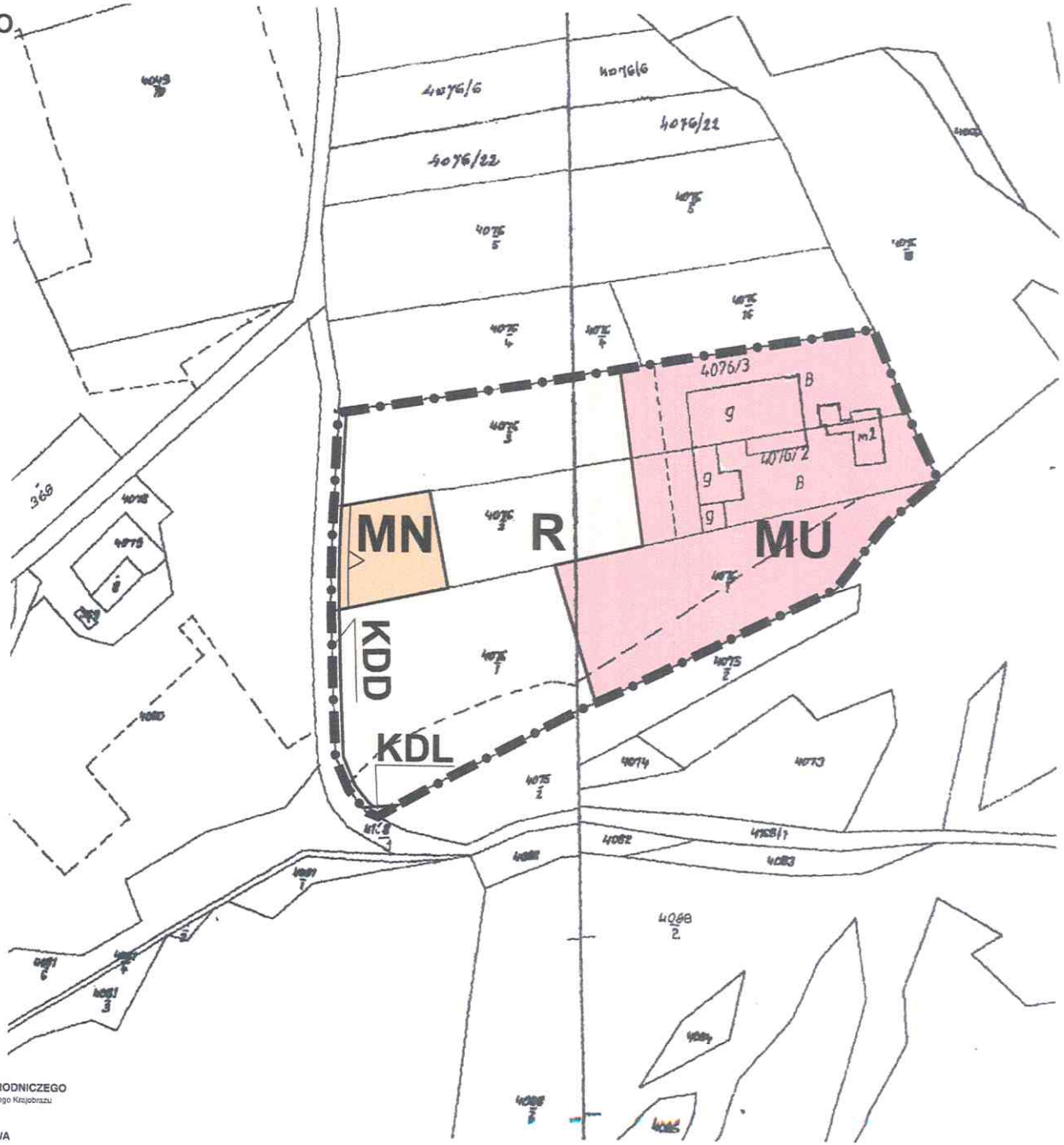
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM POKRYWAJĄCA SIĘ Z LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ

ELEMENTY STANOWIACE USTALENIA PLANU

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MU – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- MN – TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- R – TEREN ROLNICZY
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA

ELEMENTY OKREŚLONE PRZEPISAMI I DECYZJAMI ODRĘBNYMI

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W:
- TERENIE OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWEJ Z RZEKI SKAWY w km 71+200 W JORDANOWIE, GMINA JORDANÓW, POWIAT SUSKI
- POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JORDANÓW

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA:

GRANICE ADMINISTRACYJNE
- Granica powiatu
- Granica gminy - granica obszaru objętego zmianą studium
- Granica obrębów (wiejskich)

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- KDGP – Droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDZ – Droga klasy zbiorczej
- KDL – Droga klasy lokalnej
- KDD – Droga klasy dojazdowej
- Obszar pod drogę klasy ekspresowej
- Odcinek drogi ekspresowej przebiegający w tunelu
- Granica terenów zamkniętych

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- MN – Obszary zabudowy mieszkaniowej
- U – Obszary usług publicznych
- MU – Obszary zabudowy usługowej - usługi komercyjne
- US – Obszary sportu, rekreacji i turystyki
- UL – Obszary zabudowy letniskowej
- P – Obszary zabudowy produkcyjno-usługowej
- WS – Obszary eksploatacji surowców naturalnych
- RM – Obszary zabudowy zagrodowej
- R – Obszary rolnicze
- ZC – Obszary cmentarzy
- ZP – Obszary zieleni
- ZL – Obszary leśne
- ZLp – Obszary do zalesienia
- WS – Obszary wód powierzchniowych
- IT – Obszary infrastruktury technicznej
- KS – Obszary obsługi komunikacji
- KK – Obszary kolejowe

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Korytarze ekologiczne
- Pomniki przyrody

OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA ORAZ ZASOBÓW WODNYCH
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Obszary na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%)
- Granice zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia p=0,5%
- Ujęcia wód
- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
- Rezerwa pod zbiorniki retencyjne
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 445
- Strefa ochronna dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy

GLEBY CHRONIONE
- Gleby III klasy bonitacyjnej

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Daniel Mirek