RADA GMINY
JORDANÓW

UCHWAŁA NR XIV/147/2020
RADY GMINY JORDANÓW
z dnia 5 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla Sołectwa Osielec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/75/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla Sołectwa Osielec, zmienionej Uchwałą Nr XII/131/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 27 grudnia 2019 r., po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów przyjętego Uchwałą Nr IV/44/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 lutego 2019 r., Rada Gminy Jordanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla Sołectwa Osielec, zwaną dalej "planem".
2. Plan obejmuje działki o numerze ewidencyjnym 5665/1, 5552/2, 5554/1, 5555/1, 5971/1, 5970 w miejscowości Osielec.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek zmiany planu, będący integralną częścią uchwały, wykonany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu 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;
   3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
   4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, linie te nie dotyczą części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, które mogą być wysunięte przed nie na głębokość do 1,5 m;
   5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni nadziemnych części wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie zewnętrznych krawędzi tych budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej, na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych, np. pochylni, schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, tarasów naziemnych, podestów;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi publiczne i komercyjne, w tym handel, rzemiosło, drobną produkcję i inne usługi nie powodujące uciążliwości dla środowiska lub otoczenia;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określonego symbolem;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i definicjami słownikowymi.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego zmianą planu;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;
   5) strefa ograniczonego użytkowania wynikająca z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
   6) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu jest oznaczeniem wynikającymi z przepisów odrębnych: zasięg Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§4.

Ustala się przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole użyte w uchwale i na rysunku planu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
2) poszerzenia terenów dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**.

§5.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu** ustala się:
1) lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
2) linia, o której mowa w ust.1 nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
3) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
4) zakaz stosowania na elewacjach budynków siddingu z paneli syntetycznych lub pokryć z blachy falistej;
5) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§6.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenie oznaczonym symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) zakaz, o którym mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
5) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, niepochodzących z powierzchni zanieczyszczonych;
6) zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni o wysokości przekraczającej 3 m w odległości co najmniej 12,5 m od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
7) odległości sytuowania zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7.

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy** obowiązują zasady określone w ustaleniach szczegółowych.

§8.

W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z lokalizacji terenów w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wynikającą z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na odległość 20 m od osi linii po obu stronach, w której ustala się zakaz zabudowy dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§10.

W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:
1) nie ustala się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   a) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek: 700 m^2,
   b) minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 20°;
3) ustalone w pkt 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§11.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
   1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z przyległych dróg publicznych KDD;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja w liczbie nie mniejszej niż:
   a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 2 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową usług do 100 m^2 i 3 miejsca postojowe na każde kolejne 100 m^2 powierzchni użytkowej;
3) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania wskazanych w pkt 2 dla poszczególnych funkcji w przypadku łączenia tych funkcji w ramach jednego terenu;
4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania, w liczbie:
   a) 1 stanowisko jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
   b) 2 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
   c) 3 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
5) miejsca do parkowania należy realizować w formie utwardzonych miejsc postojowych, garaży lub wiat.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
   1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
   3) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** – zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
   4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;
   5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
      a) zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
      b) w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   7) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
      a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej,
      b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
   8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
      a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
      b) dopuszczenie odprowadzania wód powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki lub odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do dołów chłonnych,
      c) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
   9) w zakresie **gospodarki odpadami** – prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 3MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość realizacji, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych lub w samodzielnych budynkach stanowiących nie więcej niż 40% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenu **3MN** w zakresie sytuowania zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lasu obowiązują odległości określone w przepisach odrębnych.
4. Dla terenu **3MN** w zakresie sytuowania zabudowy w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 25 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz zakaz likwidowania i niszczenia występujących zadrzewień o charakterze nadwodnym.
5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
   2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
   4) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
   5) wysokość zabudowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 6 m;
   6) geometrię dachów:
      a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem lit. b,
      b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD - 3KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: poszerzenia terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zagospodarowanie terenów, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów.

§16.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Daniel Mirek

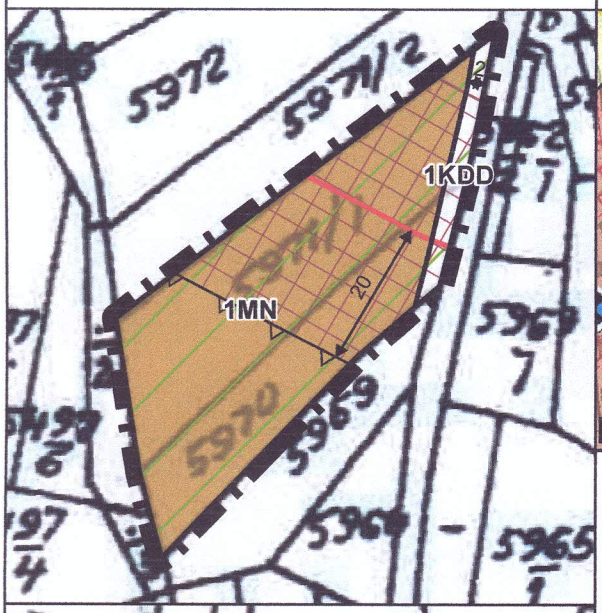
RADA GMINY
JORDANÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JORDANÓW DLA SOŁECTWA OSIELEC

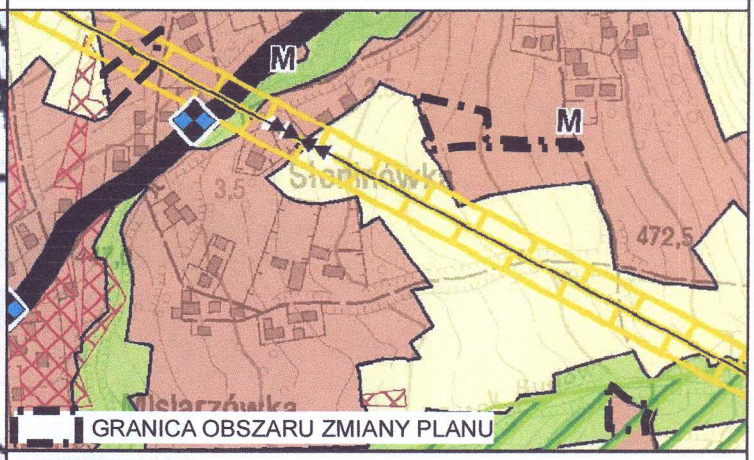
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/147/2020
Rady Gminy Jordanów z dnia 5 maja 2020 r.

SKALA 1:1000

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JORDANÓW UCHWAŁA NR IV/44/2019 RADY GMINY JORDANÓW Z DNIA 28 LUTEGO 2019 r.



L E G E N D A:

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- KDL — Droga klasy lokalnej

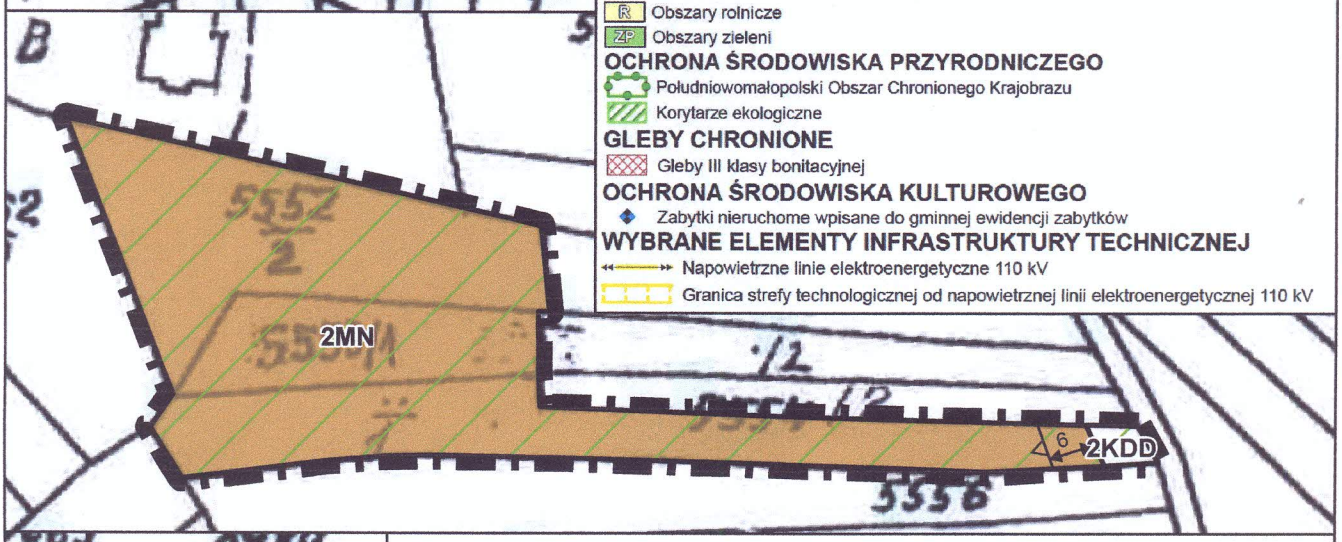
DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- M — Obszary zabudowy mieszkaniowej
- R — Obszary rolnicze
- ZP — Obszary zieleni

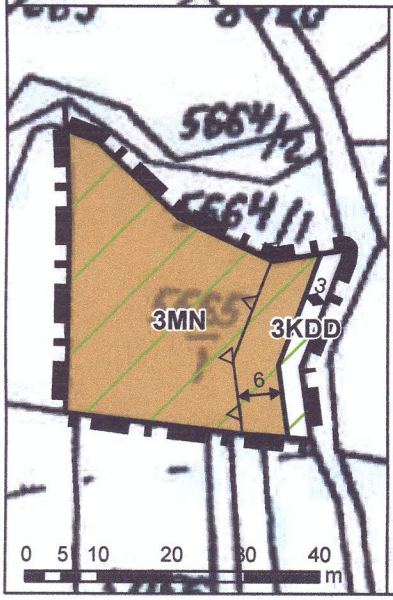
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Korytarze ekologiczne

GLEBY CHRONIONE
- Gleby III klasy bonitacyjnej

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- Zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków

WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- Granica strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV





LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH
- ZASIĘG POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WYNIKAJĄCA Z PRZEBIEGU NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD — POSZERZENIA TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Daniel Mirek