UCHWAŁA NR XLVI/417/2023
RADY MIASTA JORDANOWA

z dnia 11 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIII/304/2022 Rady Miasta Jordanowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Jordanowa, zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/314/2022 Rady Miasta Jordanowa z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/304/2022 Rady Miasta Jordanowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przyjętego Uchwałą Nr XVI/117/2012 Rady Miasta Jordanowa z dnia 5 czerwca 2012 r., wraz z późniejszymi zmianami uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, wykonany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków części nadziemnej i podziemnej, linie te nie dotyczą: gzymsów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych oraz dla urządzeń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych, typu pochylnie, rampy, zewnętrzne, szyby wind, które mogą być wysunięte przed nie na głębokość do 1,5 m;
4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni 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;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczenia podstawowego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem;

8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują ponadnormatywnej emisji substancji i energii oraz nie stanowią przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć obiekty obsługi ruchu turystycznego, w szczególności hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, schroniska, domy wycieczkowe, zajazdy, gospody, pola biwakowe, namiotowe, campingowe, wypożyczalnie sprzętu, obiekty gastronomii, obiekty agroturystyki, punkty informacji turystycznej, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

10) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

12) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach:

a) w odniesieniu do budynku – wysokość bryły budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu, mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku – do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów,

b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu, mierzonego po obrysie obiektu – do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego śródmieścia ustalona planem;

5) granica obszaru śródmiejskiego;

6) granica strefy ochrony widokowej;

7) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

8) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

9) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;

10) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

1) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 i 150 m;

2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q=10%);

3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q=1%);

4) osuwisko aktywne ciągle;

5) osuwisko aktywne okresowo;

6) osuwisko nieaktywne;

7) tereny zagrożone ruchami masowymi;

8) stanowiska archeologiczne;

9) strefa ochronna terenu zamkniętego.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q=0,2%);

2) napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;

3) napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

4) granice obszaru rewitalizacji.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

4) **U** – teren usług;

5) **UT** – teren usług turystyki;

6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

7) **PP** – teren produkcji przemysłowej;

8) **UH-PP** - teren usług handlu lub produkcji przemysłowej;

9) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

10) **KDG** – teren drogi głównej;

11) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

12) **KDL** – teren drogi lokalnej;

13) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

14) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

15) **KO** - teren obsługi komunikacji;

16) **IG** - teren gazownictwa;

17) **IW**- teren wodociągów,

18) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

19) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;

20) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

21) **L** – teren lasu;

22) **Z** – teren zieleni;

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, w tym zlokalizowanej częściowo lub w całości poza liniami zabudowy z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i termomodernizacji, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych oraz przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, możliwość zagospodarowania obiektami i urządzeniami związanymi z ustalonym przeznaczeniem terenu takimi jak dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garażowe.

§ 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 terenach oznaczonych symbolem:

a) **MN** jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-U, MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **UT** jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

d) **RZ** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

e) **US** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych ochronę przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;

3) dla pozostałych terenów nie wymienione w pkt 1, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach objętych planem zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych i rowów;

7) w przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych obowiązek przebudowy systemu melioracji wodnej, w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód;

8) ochronę terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej cmentarza 50 metrów i 150 metrów zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) granicę strefy ograniczenia nowej zabudowy od rzek i zbiorników wodnych, w której obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych jakimi są stanowiska archeologiczne;

2) dla zabytków archeologicznych tam gdzie będą realizowane roboty ziemne obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) dla terenów w strefie ochrony archeologicznej tam gdzie będą realizowane roboty ziemne obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) dla strefy ochrony widokowej, wokół zespołu dworskiego „Chrobacze” w granicach ustalonych w planie, ograniczenia dotyczące wysokości i formy architektonicznej budynków:

a) podstawowa forma - budynki wolnostojące, parterowe;

b) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i usługowymi;

6) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego śródmieścia;

7) dla strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 6:

a) możliwość realizacji nowych obiektów, z zastrzeżeniem dostosowania formy, gabarytów i wysokości do skali obiektów zabytkowych oraz sąsiednią zabudową istniejącą,

b) formę dachu i rodzaj dachu: dach dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci 35 - 45, z wysuniętymi okapami. Dopuszcza się dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 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:

1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 i 150 m, dla których obowiązują ustalenia na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z lokalizacji terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q=1%) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q=10%) , dla których obowiązują ustalenia na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

a) zakaz podpiwniczeń;

b) poziomem parteru budynków wyniesionym minimum 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,

c) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) z zabezpieczeniem fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%,

e) z zastosowaniem na budynkach na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi, itp.);

f) z uszczelnieniem przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy;

4) w obszarze osuwisk aktywnych ciągle, aktywnych okresowo i osuwisk nieaktywnych oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi – nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających lokalizację i posadowienie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z lokalizacji terenów w strefie ograniczenia w zabudowie od linii kolejowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 2.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** ustala się:

1) strefę techniczną od linii elektroenergetycznej wynikającą z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej:

1) wysokiego napięcia 110 kV na odległość 11 m od osi linii po obu stronach;

2) średniego napięcia 15 kV na odległość 7 m od osi linii po obu stronach; w której ustala się zakaz lokalizacji zabudowy dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wszelka działalności inwestycyjna w terenach objętych strefą musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

2) zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego zgodnie z zakazami, nakazami i ograniczeniami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 11. 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 powierzchnie nowo wydzielonych działek: 800 m^2, z zastrzeżeniem pkt b), c),

b) dla **1MN, 5-6MN, 42MN, 61-65MN, 68-70MN, 82-86MN, 92-93MN, 95-98MN, 1MW-U, 2MW-U, 3-6RZ** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m^2,

c) dla **61MN, 70MN-72MN** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1200 m^2,

d) minimalną szerokość frontu działki: 16 m,

e) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;

3) ustalone w pkt 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem zakazu realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 28;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie oraz nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla maszyn rolniczych w zabudowie zagrodowej,

d) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,

e) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych i magazynowych,

3) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania wskazanych w pkt 2 dla poszczególnych funkcji w przypadku łączenia tych funkcji w ramach jednego terenu;

4) poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu, stanowiska postojowe, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) miejsca do parkowania należy realizować w formie garaży, parkingów podziemnych, parkingów wielopoziomowych, parkingów terenowych.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe i techniczne uniemożliwiają ich poprowadzenie na tych terenach;

3) zapewnienie dostępu do sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie skablowania istniejących linii napowietrznych,

c) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 500 W;

5) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** – zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zbiorniki na gaz;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – zaopatrzenie z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła spełniających wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków, z zastrzeżeniem §9 pkt 3c;

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej oraz do rowów i cieków wodnych, z zastrzeżeniem lit. d,

c) obowiązek zachowania istniejących rowów odwadniających z możliwością przebudowy systemu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

11) w zakresie **gospodarki odpadami** – prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w Mieście Jordanów.

§ 13. Nie ustala się **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** objętych planem.

§ 14. 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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **100MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające: teren usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) realizacja zabudowy usługowej w samodzielnych budynkach lub jako wbudowanej w budynki mieszkalne;

3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych zarówno jako wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej i uzupełniającej;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla zabudowy gospodarczej, wiat i garaży nie większą niż 8,0 m.

3. Dla terenu **71MN** ustala się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2MN-U** do **7MN-U, 19MN-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych zarówno jako wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;

6) maksymalną wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla zabudowy gospodarczej, wiat i garaży nie większą niż 8,0 m.

§ 17. 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, od **8MN-U** do **18MN-U,** od **20MN-U** do **22MN-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych zarówno jako wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;

6) maksymalną wysokość zabudowy:

c) nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

d) dla zabudowy gospodarczej, wiat i garaży nie większą niż 8,0 m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych zarówno jako wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla zabudowy gospodarczej, wiat i garaży nie większą niż 8,0 m.

3. Dla terenu **2MW-U** ustala się obsługę komunikacyjną z dróg poza granicami planu oprócz drogi krajowej nr 28.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U do 5U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych zarówno jako wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;

5) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15,0 m.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12,0 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

4) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

4) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 m.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PP** do **6PP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren produkcji przemysłowej.

2. Dla terenów: **5PP**, **6PP** ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) należy zapewnić zieleń izolacyjną lub rozwiązania techniczne zapewniające ograniczanie uciążliwości od strony styku z terenami zabudowy mieszkaniowej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 13,0 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UH-PP, 2UH-PP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu lub produkcji przemysłowej.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) należy zapewnić zieleń izolacyjną lub rozwiązania techniczne zapewniające ograniczanie uciążliwości od strony styku z terenami zabudowy mieszkaniowej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 13,0 m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDR do 8KDR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Pas terenu stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi od 0,4 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDG do** 7**KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej.

2. Pas terenu stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi od 0,3 m do 6 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDZ do 6KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

2. Pas terenu stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi od 11,0 m do 20,0 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 7KDL, od 9KDL do 15KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Pas terenu stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** wynosi od 0,3 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

5. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8KDL, 16KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** wynosi od 9 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **10KDD, 12KDD, 13KDD, 15KDD, 18KDD, od 21KDD do 35KDD, od 37KDD do 42KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Pas terenu stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, wynosi od 0,3 m do 11,0 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

5. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **11KDD, 14KDD, 16KDD, 17KDD, 19KDD, 20KDD, 36KDD, 43KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, wynosi od 6,0 m do 17,0 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, sieci uzbrojenia terenu.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 15KR, 18KR, 19KR, 31KR, 33KR, 39KR, 40KR, 48KR, 50KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość terenów w liniach rozgraniczających, o których mowa w ust 1, wynosi od 5,0 m do 11,0 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) miejsc do parkowania;

2) sieci uzbrojenia terenu.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 2KR do 14KR, 16KR, 17KR, od 20KR do 30KR, 32KR, od 34KR do 38KR, od 41KR do 47KR, 49KR, od 51KR do 59KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Pas terenu stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

3. Szerokość terenów w liniach rozgraniczających, o których mowa w ust 1, wynosi od 0,3 m do 7,5 m, z lokalnymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) miejsc do parkowania;

2) sieci uzbrojenia terenu.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren gazownictwa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RN do 106RN** ustala przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ do 6RZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się:

1) realizację budynku mieszkalnego wyłącznie w formie wolnostojącej;

2) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych zarówno jako wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

6) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12,0 m.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 4WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się możliwość budowy przepustów, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1L do 51L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1Z do 15Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jordanowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Jordanowa

mgr Konrad Turchan

MIASTO JORDANÓW

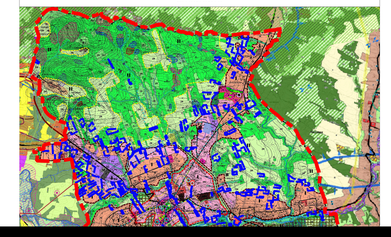
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH FRAGMENTÓW MIASTA JORDANOWA
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO - SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały
nr XLV/417/2023
Rady Miasta Jordanowa
z dnia 11 grudnia 2023 r.

SKALA 1:1000 0 100 200 300 400 500 m

Podkład:
Dane EGiB pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem powiatu suskiego
Układ wspórzędnych: PL-2000 str. 7
Licencja nr WG.6621.1.7581.2022_1215_N

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przyjętego Uchwałą Nr XVI/117/2012 Rady Miasta Jordanowa z dnia 5 czerwca 2012 r., wraz z późniejszymi zmianami



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/417/2023

Rady Miasta Jordanowa

z dnia 11 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miasta Jordanowa stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *wpłynęło 69 uwag.*

Przewodniczący Rady Miasta
Jordanowa

mgr Konrad Turchan

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/417/2023

Rady Miasta Jordanowa

z dnia 11 grudnia 2023 r.

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, dotyczące terenu objętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miasta Jordanowa rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta
Jordanowa

mgr Konrad Turchan

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/417/2023

Rady Miasta Jordanowa

z dnia 11 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) utworzone zostały dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa.

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXIII/304/2022 Rady Miasta Jordanowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Jordanowa, zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/314/2022 Rady Miasta Jordanowa z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/304/2022 Rady Miasta Jordanowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa, zwanego dalej „planem”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

6) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, wykonany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przyjętego uchwałą Nr XVI/117/2012 Rady Miasta Jordanowa z dnia 5 czerwca 2012 r., wraz z późniejszymi zmianami, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zapisów odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu,

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wprowadzono zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy. Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych. Określono również zasady gospodarowania odpadami;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez uwzględnienie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, jakim jest stanowisko archeologiczne; dla zabytków archeologicznych oraz terenów w strefie ochrony archeologiczne w przypadku prowadzenia robót ziemnych obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; przepisy te obowiązują także w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku. Projekt planu podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – także ustalono w § 12 ust. 2 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §5 ust. 3 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;

7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu właściwym organom wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa do uzgodnień. Organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu;

9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji, dodatkowo wyznaczone tereny dróg publicznych zapewniają obsługę terenów i ciągłość oraz spójność systemu komunikacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci oraz obiektów i urządzeń urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i cieplną. Nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej.

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na zamieszczone, w dniu 3.11.2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Miasta Jordanowa oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu, obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 wnioski od osób fizycznych. Po przygotowaniu projektu planu i jego zaopiniowaniu oraz uzgodnieniu przez instytucje, Burmistrz Miasta Jordanowa w dniu 20.06.2023 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jordanowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Został on wyłożony w dniach od 4.07.2023 r. do 25.07.2023 r. przez udostępnienie w siedzibie Urzędu Miasta Jordanowa oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 5.07.2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu

planu, w wyznaczonym terminie do dnia 9.08.2023 r., wypłynęło 50 uwag. Po analizie złożonych uwag projekt planu został skorygowany i wyłożony ponownie do publicznego wglądu. Burmistrz Miasta Jordanowa w dniu 14.09.2023 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jordanowa o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Został on ponownie wyłożony w dniach od 22.09.2023 r. do 16.10.2023 r. przez udostępnienie w siedzibie Urzędu Miasta Jordanowa oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 9.10.2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 31.10.2023 r., wypłynęło 27 uwag.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu został sporządzony protokół. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §12 ust. 2 pkt 8 projektu planu dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w obowiązującym planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa została przyjęta uchwałą Nr XXVII/237/2017 Rady Miasta Jordanowa z dnia 28 kwietnia 2017 r. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych. W ocenie aktualności jako jedno z działań wskazano częściową aktualizację planu przyjętego uchwałą Nr XXXVI/245/2006 Rady Miasta Jordanowa z dnia 26 czerwca 2006 r. Obecnie obowiązujące plany miejscowe nie uwzględniają w części kierunków wyznaczonych w obowiązującym Studium, wobec czego zachodzi przesłanka do aktualizacji i doprowadzenia do zgodności planów miejscowych z obecną polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Ponadto część z obowiązujących planów miejscowych wymaga zmian i doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ujęcia wszystkich wymogów określonych w ustawie i rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu został opracowany na podstawie tych przepisów w związku z czym uwzględnia wyniki analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Miasta Jordanowa przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należących do zadań własnych gminy.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz inne dochody związane z obrotem nieruchomościami, w tym z tytułu opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości czy z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne przedstawia prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w dniu 3.11.2022 r. Burmistrz ogłosił/obwieścił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 30.11.2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. W terminie wpłynęły 3 wnioski od osób fizycznych. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu zgodnie z ustaleniami studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prawem prognozy.

Opracowany projekt planu został następnie przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczne było przesłanie projektu do ponownych uzgodnień z GDDKiA oraz Wodami Polskimi, w związku z wcześniejszą odmową uzgodnienia. Po korekcie projektu planu i przesłaniu go do ponownego uzgodnienia, projekt planu uzyskał wszystkie uzgodnienia pozytywne.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), dnia 20.06.2023 r. Burmistrz Miasta Jordanowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jordanowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie trwało od 4.07.2023 r. do 25.07.2023 r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Jordanowa oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 5.07.2023 r. 9.08.2023 r., wpłynęło 50 uwag. Po dogłębnej analizie zapisów planu oraz złożonych uwag, projekt planu został skorygowany i dnia 14.09.2023 r. Burmistrz Miasta Jordanowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jordanowa o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie trwało od 22.09.2023 r. do 16.10.2023 r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta Jordanowa oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 9.10.2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 31.10.2023 r., wpłynęło 27 uwag.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Obszar opracowania obejmuje kilkaset działek zlokalizowanych w granicach administracyjnych Miasta Jordanowa.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, **U** – teren usług, **UT** – teren usług turystyki, **US** – teren usług sportu i rekreacji, **PP** – teren produkcji przemysłowej, **UH-PP** - teren usług handlu lub produkcji przemysłowej, **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, **KDG** – teren drogi głównej, **KDZ** – teren drogi zbiorczej, **KDL** – teren drogi

lokalnej, **KDD** – teren drogi dojazdowej, **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, **KO** - teren obsługi komunikacji, **IG** - teren gazownictwa, **IW**- teren wodociągów, **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem, **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych, **L** – teren lasu, **Z** – teren zieleni.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, geometrię dachów, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miasta
Jordanowa

mgr Konrad Turchan