

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JORDANÓW
z dnia 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) 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, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) **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;
 - 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni naziemnych 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;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;

- 6) **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;
 - 7) **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 zagospodarowania 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 sidingu 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, nie pochodzących 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 m²,
 - 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 wydzielen 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 m² i 3 miejsca postojowe na każde kolejne 100 m² 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 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 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 Jordanów**

.....

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Jordanów
z dnia..... 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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. 2018 poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Jordanów stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla Sołectwa Osielec *wpłynęło uwag do projektu zmiany planu miejscowego.*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Jordanów
z dnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczące terenu objętego zmianą 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. 2018 poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Jordanów rozstrzyga co następuje: na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla Sołectwa Osielec