

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Jordanów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Osielec

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIV/236/2021 Rady Gminy Jordanów z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Osielec.

Obszar objęty projektem planu obejmuje działki ewidencyjne o numerach: 3933/13, 3933/10, 3933/9, 3933/28, 3933/7, 3933/8, 3933/27, 3933/5, 3933/29, 3933/3, 397/42, 397/19, 397/18, 397/31, 397/30, 3955/1, 4348, 4347/1, 4347/3, 4347/4, 4345/2, 4345/5, 4347/6, 4346, 4347/5, 4356, 4357, 4358, 4350/3, 4172, 4170, 4171, 4195/2, 4173/1, 4/5, 4228 położonych w Osielcu. Obszar planu przedstawiony jest na rysunku planu, który jest załącznikiem do uchwały w sprawie uchwalenia planu, składający się z 5 załączników: 1A, 1B, 1C, 1D i 1E.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów* przyjętego uchwałą nr XV/159/2020 Rady Gminy Jordanów z dnia 16 czerwca 2020 r. obszar planu przeznaczony jest przede wszystkim pod funkcję mieszkaniową, usługową, zieleni oraz niezbędną infrastrukturę.

Obszar projektu planu jest w większości niezabudowany. Na jednym z fragmentów znajduje się boisko sportowe.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Projekt planu na wskazanym obszarze ustala przeznaczenia terenów oraz określa zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

W projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony środowiska i przyrody, ochrony zdrowia, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury.

Po przeanalizowaniu uwarunkowań oraz dokumentów planistycznych, tereny w obszarze planu przeznaczono głównie pod funkcję mieszkaniową, zieleni, w obszarze przedstawionym na zał. 1C dopuszcza się zabudowę zagrodową, fragmentarycznie uprawy rolne. Natomiast obszar przedstawiony na zał. 1D przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji i zieleni.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami 1MNU–5MNU, dla których ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Na przedmiotowych terenach budynki jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze, powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej. Na terenie 5MNU dopuszcza się obiekty usług sportu i rekreacji, przy czym dopuszcza się je wyłącznie jako terenowe obiekty sportu i rekreacji.

Dla terenu 1US ustala się: teren usług sportu i rekreacji, na którym dopuszcza się usługi sportu i rekreacji i oraz uzupełniająco: usługi handlu, usługi gastronomii, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki. Ustala się: powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

Dla terenu 1U ustala się: przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, usługi biurowe i administracja. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

Na terenie 1RM dopuszcza się zabudowę zagrodową. Ustala się, że powierzchnię zabudowy dopuszcza się nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, powierzchnię biologicznie

czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej. Na terenie 1R ustala się zakaz lokalizacji budynków.

Na terenach 1ZP–8ZP dopuszcza się zieleń naturalną oraz komunikację pieszo-rowerową, usługi sportu i rekreacji. Na przedmiotowych terenach powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej. Na terenach obowiązuje zakaz sytuowania budynków.

Na terenie 1ZL dopuszcza się las. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wysokość zabudowy ustala się na nie większą niż 12 m, z wyjątkami określonymi w ustaleniach projektu planu.

W zakresie systemu komunikacji ustala się, że podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: KDL, KDD i KDW, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu. Tereny 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD wyznacza się jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W projekcie planu ustala się, że powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się pod zieleń lub teren biologicznie czynny. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MNU należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U należą do dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, US należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

W planie ustala się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z lokalizacji terenów w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny 1MNU, 2MNU, 1U, 1US, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 8ZP, 1ZL, 1KDD, 2KDD, 5KDD znajdują się w granicach lokalnego zbiornika wód podziemnych nr 445.

W związku z występowaniem terenu cmentarza, poza granicami obszaru objętego planem, w planie obowiązują ograniczenia z tego wynikające, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 1US, 8ZP i 4KDD.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków o mocy nieprzekraczającej 100 kW; w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną – zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej; w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie z sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz; w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła; w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód powierzchniowo i zagospodarowanie ich na działce lub retencjonowanie na działce oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub rowów.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej został zapewniony na dotychczasowych etapach. W okresie od 14 października 2021 r. do 5 listopada 2021 r. wyznaczono termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan nie narusza ustaleń Studium *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów* przyjętego uchwałą nr XV/159/2020 Rady Gminy Jordanów z dnia 16 czerwca 2020 r.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.