

Załącznik nr 4
do uchwały XV/159/2020
z dnia 16 czerwca 2020 r.
Rady Gminy Jordanów

Na podstawie art. 12 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293) oraz w związku ze złożonymi uwagami do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów ustala się co następuje:

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów, wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 14 luty 2020 r. do 06 marca 2020 r. wnioski składać można było do dnia 27 marca 2020 r.

W ramach wyłożenia zmiany studium do publicznego wglądu w terminie zostały złożone 3 uwagi. Z tego uwzględnionych została 1 uwaga, a nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych zostały 2 uwagi.

Zestawienie uwag:

1. Uwaga nr 1

Treść uwagi:

Obniżenie parametrów i wskaźników zabudowy przy jednoczesnym zwiększeniu parametrów biologicznie czynnej do minimum 95% dla obszarów ZP oraz zakaz nowej zabudowy kubaturowej na tych obszarach wyznaczonych w Studium.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Tereny wskazane w ramach obszarów ZP (obszary zieleni).

Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ZP - obszary zieleni.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Jordanów: **Uwaga nieuwzględniona.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jordanów: **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie wskazuje konkretnych przeznaczeń terenu, a jedynie dopuszczone i główne przeznaczenia obszarów, które zostają doprecyzowane na etapie planu miejscowego. Wyznaczone parametry i wskaźniki zabudowy w Studium są ogólne dla wszystkich terenów o danym przeznaczeniu. Mogą być one zawężone i doprecyzowane w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż wskaźniki wyznaczone w Studium są wskaźnikami granicznymi.

Jednocześnie ustalenia wprowadzone w Studium nie pozwalają na lokalizację dowolnej zabudowy w ramach obszarów zieleni, a wyłącznie zabudowy kubaturowej uzupełniającej istniejące zagospodarowanie.

Ponad to ustalenia Studium postulują wprowadzenie na obszarach zieleni całkowitego zakazu zabudowy, ale ustalenia takie dla poszczególnych terenów winny być ustalone na etapie planu miejscowego w zależności od specyficznych warunków poszczególnych terenów.

2. Uwaga nr 2

Treść uwagi:

1. Wprowadzenie zakazu lokalizacji na terenie zabudowy usługowej możliwości lokalizowania zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, która powinna być dopuszczona wyłącznie na obszarach P/U (obszary zabudowy produkcyjno-usługowej).
2. Brak zdefiniowania w Studium nieuciążliwej działalności oraz wprowadzenie usług komercyjnych w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stworzy chaos i konflikty przestrzenne.
3. Brak zdefiniowania w projekcie Studium terminów niewielka zabudowa produkcyjna lub duża uciążliwość dla środowiska.
4. W ramach obszarów Studium wprowadzone różnego rodzaju przeznaczeń, co może powodować konflikty przestrzenne.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Tereny wskazane w ramach obszarów: P/U (obszary zabudowy produkcyjno-usługowej), M (obszary zabudowy mieszkaniowej).

Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ZP - obszary zieleni, P/U - obszary zabudowy produkcyjno-usługowej, część tekstowa Studium.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Jordanów: **Uwaga nieuwzględniona.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jordanów: **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. 1 W ramach przeznaczeń poszczególnych obszarów dopuszczono katalog funkcji możliwych do wprowadzenia na nich na etapie sporządzania planów miejscowych. Szczegółowe ustalenie terenów następuje właśnie na etapie planu miejscowego, co oznacza, że to dopiero plan miejscowy wskazuje jakie funkcje są możliwe do wprowadzenia na danym terenie. Szeroki katalog dopuszczonych funkcji, z jednoczesnym uwzględnieniem specyfiki głównych przeznaczeń obszarów (dla każdego obszaru wskazano jakie przeznaczenie jest dominujące) jest wskazany w ramach Studium, mając na uwadze, iż nie jest to plan miejscowy, który precyzyjnie wskazuje konkretne zagospodarowanie terenów. Wskazuję przy tym, iż plan miejscowy opracowuje wójt, burmistrz, prezydent miasta/gminy i dla terenów jego właściciel nie może dowolnie wprowadzać określonych przeznaczeń poza te wskazane w planie miejscowym.

2. W ramach Studium, jak zostało to wskazane powyżej, wprowadza się wachlarz funkcji możliwych do wprowadzenia na poszczególnych obszarach. Obszary funkcjonalno-

przestrzenne to zwarte jednostki. Szczegółowe rozplanowanie funkcji nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zmiany Studium w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej wskazują na główne przeznaczenie pod zabudowę osiedli mieszkalno-usługowych. Żadne ustalenie Studium nie mówi, o dominującej roli zabudowy usługowej na tych obszarach, a przeciwnie mają być to przede wszystkim obszary zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie usług komercyjnych właśnie w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej jest zasadne i stanowi uzupełnienie podstawowego zagospodarowania. Wielkość i rodzaj szczegółowo dopuszczonych usług będzie doprecyzowany na etapie planu miejscowego w zależności od lokalnych potrzeb.

3. Pojęcia zdefiniowane w Studium dają możliwość doprecyzowania w ramach planów miejscowych w zależności od specyficznych warunków poszczególnych terenów.

4. Różne rodzaje funkcji w ramach obszarów nie będą powodować konfliktów przestrzennych jeżeli ich wielkość, skala i rodzaj zostaną precyzyjnie określone w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. To plan miejscowy, a nie Studium określi wielkość i skalę poszczególnych przeznaczeń terenów.

3. Uwaga nr 3

Treść uwagi:

Pozostawienie obecnych przeznaczeń Studium.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 177/1, Działka nr 4297 tj. w części: dz. nr 187/3, 180/4 i 180/3.

Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 177/1 - ZP (obszar zieleni). Działka nr 4297 tj. w części: dz. nr 187/3 - M (obszar zabudowy mieszkaniowej) 180/4 i 180/3 - ZP (obszar zieleni).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Jordanów: **Uwaga uwzględniona.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jordanów: **Uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Wskazane ustalenia w Studium zostały utrzymane, jak na etapie wyłożenia go do publicznego wglądu. Przedmiotowa zmiana Studium w swoim zakresie nie przewiduje zmiany przeznaczeń terenów, a wyłącznie korektę w zakresie uwag organu nadzorczego.