

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIV/237/2021 Rady Gminy Jordanów z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Łętownia.

Obszar objęty projektem planu obejmuje obszar sołectwa, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łętownia (uchwała Rady Gminy Jordanów z dnia 17 lutego 2004 roku), z wyłączeniem nieruchomości, na których przyjęto zmiany lub miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: uchwała nr XVII/179/2020 Rady Gminy Jordanów z dnia 15 września 2020 r. (mpzp Gminy Jordanów dla sołectwa Łętownia), uchwała nr XXII/169/2008 Rady Gminy Jordanów z dnia 6 listopada 2008 r. (mpzp części Sołectwa Łętownia), uchwała nr VII/77/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 27 czerwca 2019 (mpzp Gminy jordanów dla Sołectwa Łętownia).

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 pod funkcję mieszkaniową, usługową, zieleni oraz niezbędną infrastrukturę.

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.

W projekcie planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby ustalania tych zasad oraz obszaru pod obiekt handlu wielkopowierzchniowego.

Po przeanalizowaniu uwarunkowań oraz dokumentów planistycznych, tereny w obszarze planu przeznaczono głównie pod funkcję mieszkaniową, usługi publiczne, usługi, zieleni, infrastrukturę, w tym techniczną, lasy i zalesienia, obszary wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny rolne.

Ustalenia planu w większości potwierdzają istniejące zagospodarowanie dla tego terenu dopuszczając jednocześnie do rozbudowy terenów zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej oraz usługowej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1MN–92MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz uzupełniające – zabudowa letniskowa, usługi i drobna produkcja. Na terenach dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, przy czym przeznaczenie

uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowych terenach budynki jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze, maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1MNU–39MNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz uzupełniające – zabudowa letniskowa, usługi i drobna produkcja. Na terenach dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 50% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowych terenach budynki jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze, maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1ML–4ML**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa oraz uzupełniające – usługi turystyki, terenowe usługi sportu i rekreacji. Na terenach dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 50% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowych terenach budynki jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze, maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1UP–3UP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne oraz uzupełniające – usługi komercyjne, w tym usługi handlu, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi turystyki i drobna produkcja. Na terenach nie dopuszcza się usług handlu hurtowego. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w budynkach usług publicznych lub jako obiekty wolnostojące, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowych terenach ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się teren oznaczony symbolem **1UK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego. Na przedmiotowym terenie maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się teren oznaczony symbolem **1U–14U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi i drobna produkcja oraz uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w budynkach usług lub jako obiekty wolnostojące, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 50% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze. Na przedmiotowych terenach ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się teren oznaczony symbolem **1US–4US**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji i uzupełniające – usługi turystyki, usługi handlu, usługi gastronomii. Na przedmiotowym terenie przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w budynkach usług sportu i rekreacji lub jako obiekty wolnostojące, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowym terenie maksymalny

udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1PU–3PU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – produkcja, bazy, składy i magazyny oraz usługi oraz uzupełniające – mieszkania towarzyszące. Na przedmiotowych terenach ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1R–128R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy, na którym nie dopuszcza się zabudowy.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1RM–4RM**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz uzupełniające – zabudowa letniskowa i usługi. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem, że nie może ono stanowić więcej niż 40% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowych terenach ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1ZL–228ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1ZLp–141ZLp**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zalesienie. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1ZP–83ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona oraz uzupełniające – usługi sportu i rekreacji, usługi gastronomii. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, przy czym nie może ono stanowić więcej niż 40% powierzchni terenu. Na przedmiotowych terenach ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 10% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się teren oznaczony symbolem **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz i uzupełniające – usługi handlu, usługi rzemiosła. Na przedmiotowym terenie przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w budynkach usług sportu i rekreacji lub jako obiekty wolnostojące, przy czym przeznaczenie uzupełniające, przy czym nie może stanowić więcej niż 30% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków. Na przedmiotowym terenie maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1WS–24WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się urządzenia i obiekty służące gospodarce wodami opadowymi, urządzenia infrastruktury technicznej, mosty i kładki.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1KDL–3KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna o znaczeniu lokalnym. Na przedmiotowych terenach w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1KDD–34KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa o znaczeniu lokalnym. Na

przedmiotowych terenach w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1KS i 2KS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacyjna. Na przedmiotowym terenie maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1I**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – zbiorowe zaopatrzenie w wodę i uzupełniające – biura. Na przedmiotowym terenie maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **2I, 3I i 5I**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – zbiornik retencyjny i uzupełniające – biura. Na przedmiotowym terenie maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się teren oznaczony symbolem **4I**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków i gospodarowanie odpadami i uzupełniające – biura. Na przedmiotowym terenie maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

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, powiązane z drogami wewnętrznymi oraz zlokalizowanymi poza granicami planu.

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: MN, MNU, ML należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1US należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, RM należą do 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.

Obowiązuje ochrona pomników przyrody na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

W obszarze planu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania: Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) zgodnie z przepisami odrębnymi, udokumentowanych złóż kopalin, terenu górniczego, obszarów osuwania się mas ziemnych.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wyznacza się strefę sanitarną cmentarza 50 m i 150 m, dla której obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci uzbrojenia dopuszcza się w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo i rowerowych, wskazanych na rysunku planu. Dopuszcza

się prowadzenie sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej poza wymienionymi drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi oraz ciągami pieszymi i rowerowymi pod warunkiem, że są one niezbędne do uzbrojenia działek budowlanych i nie powodują kolizji z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi; obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci uzbrojenia; na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się stacje transformatorowe, przepompownie, ujęcia wody, zbiorniki przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi; w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków oraz na gruncie o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wprowadza się dodatkowe ograniczenia dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków; 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, na terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zachowanie przydomowej oczyszczalni ścieków po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, 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 m.in. 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. W zakresie gospodarki odpadami prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi

Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolami 1I, 2I i 4I.

Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD–33KDD, 3I.

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

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 10 listopada 2021 r. wyznaczono termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wpłynęło **368 wniosków w terminie wyznaczonym przez Wójta, z czego 149 rozpatrzono pozytywnie, 141 częściowo pozytywnie, 76 negatywnie, 2 natomiast pozostały bez rozpatrzenia.**

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnienia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskał uzgodnienia pozytywne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt. 6 lit. c wystąpiono o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgody uzyskano.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 14 listopada do 5 grudnia 2025 r., natomiast termin zgłaszania uwag do 19 grudnia 2025 r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło **267 uwag**. W większości dotyczyły one powiększenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o dopuszczone w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów maksymalnie 15 m, oraz przywrócenie przeznaczenia „teren rolny” na obszarach wskazanych w projekcie planu jako zalesienia. **167 uwag zostało uwzględnionych w całości, lub w części**, co wynika z ustaleń Studium.

W związku z uwzględnieniem części uwag konieczne jest ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie oraz planowane jest ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

Ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie, tj. wysłano projekt planu miejscowego do ponownego uzgodnienia oraz przygotowano go do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 17 kwietnia do 8 maja 2026 r., przy czym termin składania uwag wyznaczono do 22 maja 2026 r.

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.