

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XVI/169/2020 Rady Gminy Jordanów z dnia 21 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Naprawa.

Obszar objęty projektem planu obejmuje obszar sołectwa, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Naprawa (uchwała Rady Gminy Jordanów z dnia 03 marca 2004 roku), z wyłączeniem nieruchomości, na których przyjęto zmiany lub miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: uchwała nr XIII/75/2007 Rady Gminy Jordanów z dnia 06 listopada 2007 r., uchwała nr XXII/168/2008 Rady Gminy Jordanów z dnia 06 listopada 2008 r., uchwała nr XXVI/231/2009 Rady Gminy Jordanów z dnia 23 czerwca 2009 r., uchwała nr XVI/239/2017 Rady Gminy Jordanów z dnia 27 czerwca 2017 r., uchwała nr XVII/177/2020 Rady Gminy Jordanów z dnia 15 września 2020 r.

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–123MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych. Na terenach dopuszcza się zabudowę letniskową, budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, przy czym przeznaczenie

uzupełniająca nie może stanowić więcej niż 30% 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 30% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1MN-U-32MN-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub teren usług. Na terenach dopuszcza się budynki wolnostojące mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe. Na przedmiotowych terenach ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1U-P-6U-P**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji. 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 teren oznaczony symbolem **1UE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji. Dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, zieleni i inne o charakterze rekreacyjnym i sportowym. 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 **1UR-2UR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług 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-19U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług. 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**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji i uzupełniająca – zabudowa zamieszkania zbiorowego, zabudowa letniskowa, zabudowa usług publicznych, zabudowa usługowa związana z podstawowym przeznaczeniem terenu. Na przedmiotowym terenie przeznaczenie uzupełniająca dopuszcza się jako wolnostojące obiekty stanowiące łącznie nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe. 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 **1RN-128RN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w obszarze dopuszczenia zabudowy zagrodowej wskazanym na rysunku planu.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1RZ-4RZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się agroturystykę. 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 **1RN-L-120RN-L**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub

teren lasu. Ustala się zalesienie na podstawie operatów urządzania lasu. Dopuszcza się utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów oraz urządzenia i obiekty z zakresu gospodarki leśnej oraz urządzenia służące wędrówką turystycznym, w tym drogi transportu rolniczego, punkty widokowe oraz obiekty małej architektury.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1L–101L**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1Z–141Z**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

W projekcie planu wskazuje się teren oznaczony symbolem **1C**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz. Dopuszcza się zieleń z obiektami małej architektury, ciągi piesze, miejsca do parkowania. Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1WS–23WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się zieleń stanowiącą otulinę biologiczną cieków, urządzenia służące gospodarce wodami opadowymi, urządzenia infrastruktury technicznej, mosty i kładki.

W projekcie planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1KDL–6KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej. 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–21KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej. 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 **1KR–69KR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 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 **1KDS–2KDS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi ekspresowej. 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 **1KDR–2KDR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego. Na przedmiotowych terenach w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

W zakresie systemu komunikacji ustala się, że podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: KDS, KDR, KDL, KDD, powiązane z drogami wewnętrznymi oraz zlokalizowanymi poza granicami planu.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, UE należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży, RZ 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, sieci uzbrojenia dopuszcza się w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej poza wymienionymi drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi w sytuacji, gdy warunki terenowe i techniczne, a także przepisy prawa uniemożliwiają ich poprowadzenie na tych terenach; obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych; w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na połaciach dachów budynków, niewidocznych z przestrzeni publicznych 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 gazu butlowego wyłącznie do czasu realizacji sieci gazowej; w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi; w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, c) w przypadku braku możliwości technicznych realizacji sieci dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się retencjonowanie oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W zakresie gospodarki odpadami prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 05 października 2020 r. do 27 października 2020 r. wyznaczono termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wpłynęło **46 wniosków w terminie wyznaczonym przez Wójta, z czego 27 rozpatrzono pozytywnie lub częściowo pozytywnie, a 19 negatywnie.**

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnienia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskał uzgodnienia pozytywne z uwagami, które zostały uwzględnione w korektach przed kolejnymi etapami procedury.

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

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 9 stycznia 2026 r., natomiast termin zgłaszania uwag do 23 stycznia 2026 r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło **88 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. **59 uwag zostało uwzględnionych w całości lub w części**, co wynika z ustaleń Studium.

Projekt planu uzyskał ponowne uzgodnienia, zatem konieczne jest ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w niezbędnym zakresie.

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.