



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 24 czerwca 2019 r.

Poz. 4702

UCHWAŁA* NR VI/66/2019 RADY GMINY JORDANÓW

z dnia 30 maja 2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów dla Sołectwa Toporzysko w zakresie działek 4076/1, 4076/2, 4076/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) **Rada Gminy Jordanów po stwierdzeniu, iż ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/44/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 lutego 2019 r. uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Toporzysko, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/169/05 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 kwietnia 2005r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 332, poz. 2492 z dnia 16 czerwca 2005r.); zwaną "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów dla Sołectwa Toporzysko w zakresie działek 4076/1, 4076/2, 4076/3" lub w skrócie "planem".

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Rady Gminy Jordanów nr XXXVII/339/2018 z dnia 18 października 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Toporzysko, zmienionej uchwałą Nr V/54/2019 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 marca 2019r.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) przepisy ogólne określone w rozdziale I uchwały;
- 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu określone w rozdziale II uchwały;
- 3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale III uchwały;
- 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale IV uchwały;
- 5) przepisy końcowe określone w rozdziale V uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:2000, określający granice planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów objętych planem.

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

3. Do uchwały nie dołączono:

- 1) załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznika określającego sposób realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, gdyż nie zachodzi sytuacja konieczności realizacji zadań własnych gminy w związku z niniejszym planem.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jordanów, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa, w tym ustaw wraz z aktami wykonawczym;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym, w którym obowiązują ustalenia określone w niniejszym planie;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:
 - a) zieleni urządzonej, niezbędnej do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
 - b) urządzeń budowlanych zapewniających możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie;
- 9) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, w tym usługi, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi: nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz uzyskano odstępienie od konieczności sporządzania raportu ewentualnie w sytuacji spełnienia wymogów ochrony środowiska nakazanych w raporcie oddziaływania na środowisko;
- 11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określająca dopuszczalne zbliżenie budynku, do linii rozgraniczającej terenu;
- 13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenu R procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni tego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

- 14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 16) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;
- 18) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 19) **usługowej powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;
- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 21) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 22) **wysokości pozostałych obiektów budowlanych** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od powierzchni terenu w najniższym punkcie jego położenia do najwyższej jego części;
- 23) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 24) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.
- 25) **usługach** należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę komunikacji (z wykluczeniem realizacji stacji paliw), obsługę turystyki, sportu i rekreacji, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, oświatową, leczniczą, opiekuńczo-wychowawczą lub inną o podobnym charakterze;
- 26) **zabudowie usługowej**, należy przez to rozumieć budynki w których prowadzone są usługi;
- 27) **zabudowie jednorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
- 28) **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 29) **istniejące obiekty**, w tym istniejące budynki - należy przez to rozumieć obiekty w tym budynki, które zostały zrealizowane zgodnie z przepisami prawa przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały.
- 30) **miejscach parkingowych** należy przez to rozumieć stanowiska postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

- § 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
 3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
 4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 7;
- 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 8.

5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.

6. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca linię rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;
- 2) linia rozgraniczająca, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - w sytuacji nie ustalenia na rysunku planu i w tekście planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej lokalizowane mogą być obiekty od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne;
- 4) tereny o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami literowymi, stanowiące odnośnik do poszczególnych ustaleń tekstu planu. Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczono symbolem literowym:
 - **MU** - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - **MN** - teren zabudowy jednorodzinnej,
 - **R** - teren rolniczy,
 - **KDL** - tereny dróg publicznych - droga lokalna,
 - **KDD** - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

- 1) **teren ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski;**
- 2) **Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu.**

Rozdział II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

3. Ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Postępowanie z odpadami innymi niż komunalne winno być zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach MU i MN realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.

5. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych obiektów, dopuszcza się realizację indywidualnego sposobu zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. Obszar objęty planem położony jest w **terenie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski**; ustanowionym w drodze rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Nr 5/2014 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w km 71+200 w Jordanowie, gmina Jordanów, powiat suski (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 452 z dnia 24.01.2014r.) z późn. zm. Wszelka działalność w obrębie tego terenu musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

7. W celu ochrony szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych, w związku z położeniem obszaru planu w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zakazy, nakazy oraz zalecenia zawarte w Uchwale Nr XVIII/299/12 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 27.02.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 1194 z dnia 20.03.2012r.) zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 25.03.2013 (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3130 z dnia 24.04.2013r.).

8. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy techniczne. W terenach objętych strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Zasięg, nakazy i zakazy dla zainwestowania w terenie strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego.

9. Ustala się poziom hałasu:

- 1) w terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 3) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.

10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej planie, dopuszcza się dotychczasowe jego wykorzystanie. Nie dopuszcza się czasowego wykorzystywania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub ustalona w planie.

§ 6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki:

1. Budynki, ich forma i gabaryty oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo.

2. W celu osiągnięcia pożądanych efektów funkcjonalno-przestrzennych dla zapewnienie ładu przestrzennego:

- 1) **dla budynków mieszkalnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MU i MN** ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 12 m,
 - b) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°,
 - c) możliwość wykorzystywania dachów jako tarasy lub tereny biologiczne czynne,
 - d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,

- e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

2) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się:

- a) maksymalną wysokość budynku o dachu stromym - 8m, a o dachu płaskim - 5m,
- b) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połąci głównych od 20° do 50°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów jednospadowych o kącie nachylenia głównych połąci do 30° oraz dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- c) możliwość wykorzystywania dachów płaskich jako tarasy lub tereny biologiczne czynne,
- d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,
- e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

3) dla budynków usługowych ustala się:

- a) maksymalną wysokość:
- w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MU** - 12m dla budynku o dachach stromych i 7 m dla budynku o dachach płaskich;
 - w terenie zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - 9m dla budynku o dachach stromych i 5 m budynku o dachach płaskich;
- b) zasadę, aby dachy budynków usługowych były dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połąci od 20° do 50°;
- c) możliwość wykorzystywania dachów jako tarasy lub tereny biologiczne czynne,
- d) możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi,
- e) zasadę, aby dachy strome posiadały kolory ciemniejsze niż ściany budynków; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).

3. Ustala się, że maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami w obszarze planu wynosi 12m.

4. W sytuacji rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącego kąta nachylenia dachu tego budynku oraz utrzymania jego istniejącej wysokości. Dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza więcej niż o 1 metr ustalonych powyżej wielkości, dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości tego budynku o 2 metry w sytuacji jego rozbudowy dla dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połąci).

5. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

6. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego:

- a) w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN** nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) w terenie rolniczym **R** nie może być mniejszy niż 90% powierzchni ustalenia w liniach rozgraniczających tego terenu;

7. Ustala się, że **wskaźnik powierzchni zabudowy** w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN** nie może być większy niż 50% powierzchni działki budowlanej.

8. Ustala się **wskaźnik intensywności zabudowy** w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN**: minimalny na poziomie 0,01 i maksymalny na poziomie 0,50.

9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu; a w przypadku terenów przylegających do terenów lasów (położonych poza obszarem planu) należy przestrzegać przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:

1) w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN**:

a) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 1 stałe miejsce parkingowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania,

b) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej oprócz minimum 1 stałego miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m² usługowej powierzchni użytkowej,

c) w obrębie działki o wyłącznej funkcji usługowej należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na każde (rozpoczęte) 30m² usługowej powierzchni użytkowej;

2) realizacja miejsc parkingowych może być realizowana w formie parkingów naziemnych, podziemnych, nadziemnych oraz wbudowanych w obiekty;

3) ustala się obowiązek zabezpieczenia w co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 miejsc parkingowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

11. Istniejące budynki i inne obiekty dopuszcza się do utrzymania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dla tego rodzaju zabudowy oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

12. Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;

2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również związanych z gospodarką wodną oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych;

3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

13. Ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN** oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** wynosi 700m².

14. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

15. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania i użytkowania utrzymania terenów wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W niniejszym planie nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; ale w sytuacji podjęcia działań w tym zakresie ustala się:

1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** oraz w terenie zabudowy jednorodzinnej **MN**:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi: 700m²,

b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi: 16m;

- 2) dokonywanie nowych podziałów w terenach MU, MN wymaga utrzymania zasady, że do każdej nowo wydzielonej działki do zabudowy winien zostać ustalony dojazd, a kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi zapewniającej do niej wjazd winien być zawarty w przedziale pomiędzy 60 ° a 90 °.

Rozdział III

PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 8. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, oznaczony na rysunkach planu symbolem **MU**. Dla terenu MU jako przeznaczenie podstawowe, ustala się:

- 1) zabudowę jednorodzinną wraz z zabudową usługową;
- 2) zabudowę usługową realizowaną bez zabudowy jednorodzinnej;
- 3) zabudowę jednorodzinną realizowanej bez zabudowy usługowej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
- 3) budynków gospodarczych i garaży.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

4. W terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.
- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.
- 5) W terenie zabudowy jednorodzinnej obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren rolniczy** oznaczony na rysunku planu symbolami **R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, sady i użytki zielone. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie rolniczym, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
- 3) zalesień i zadrzewień.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

§ 11. 1. Wyznaczają się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym:

- 1) tereny dróg publicznych - droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, stanowiąca fragment istniejącej drogi lokalnej;
- 2) tereny dróg publicznych - droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD, stanowiąca fragment istniejącej drogi dojazdowej, z której obsługiwany jest obszar objęty planem.

2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDL i KDD zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych dróg z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m.

5. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie KDL i KDD ustala się możliwość realizacji:

- 1) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami;
- 4) zieleni.

Rozdział IV

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. 1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym planem:

- 1) należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej Gminy Jordanów, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;
- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) możliwość wyposażenia obszaru objętego planem w wodę poprzez rozbudowę z istniejących sieci wodociągowych lokalnych lub z własnych ujęć (studni);
- 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych

3. W zakresie systemu odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do projektowanej sieci gminnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków;
- 2) na okres przejściowy tj do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym opróżnianiem i wywozem na oczyszczalnię ścieków lub realizację indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przystosowanych do istniejących warunków gruntowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasadę odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych rowami istniejącymi lub realizowanymi w ramach budowy dróg dojazdowych.
- 4) dla powierzchni szczelnych, w tym terenów dróg, zatok postojowych; o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:

- 1) zachowanie systemu zasilania w oparciu o istniejące stacje redukcyjne, położone poza obszarem objętymi planem oraz istniejący układ sieci gazowych, który tworzą gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców przez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej;
- 3) dla sieci gazociągów przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej zasady ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołów obiektów;
- 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy (w tym zmiany przebiegu);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane sieci i stacje transformatorowe; lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb;
- 3) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wewnętrznych;
- 4) istniejące i planowane urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
- 3) w terenie zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 3, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem o której mowa w art. 36.ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w wysokości 10%.

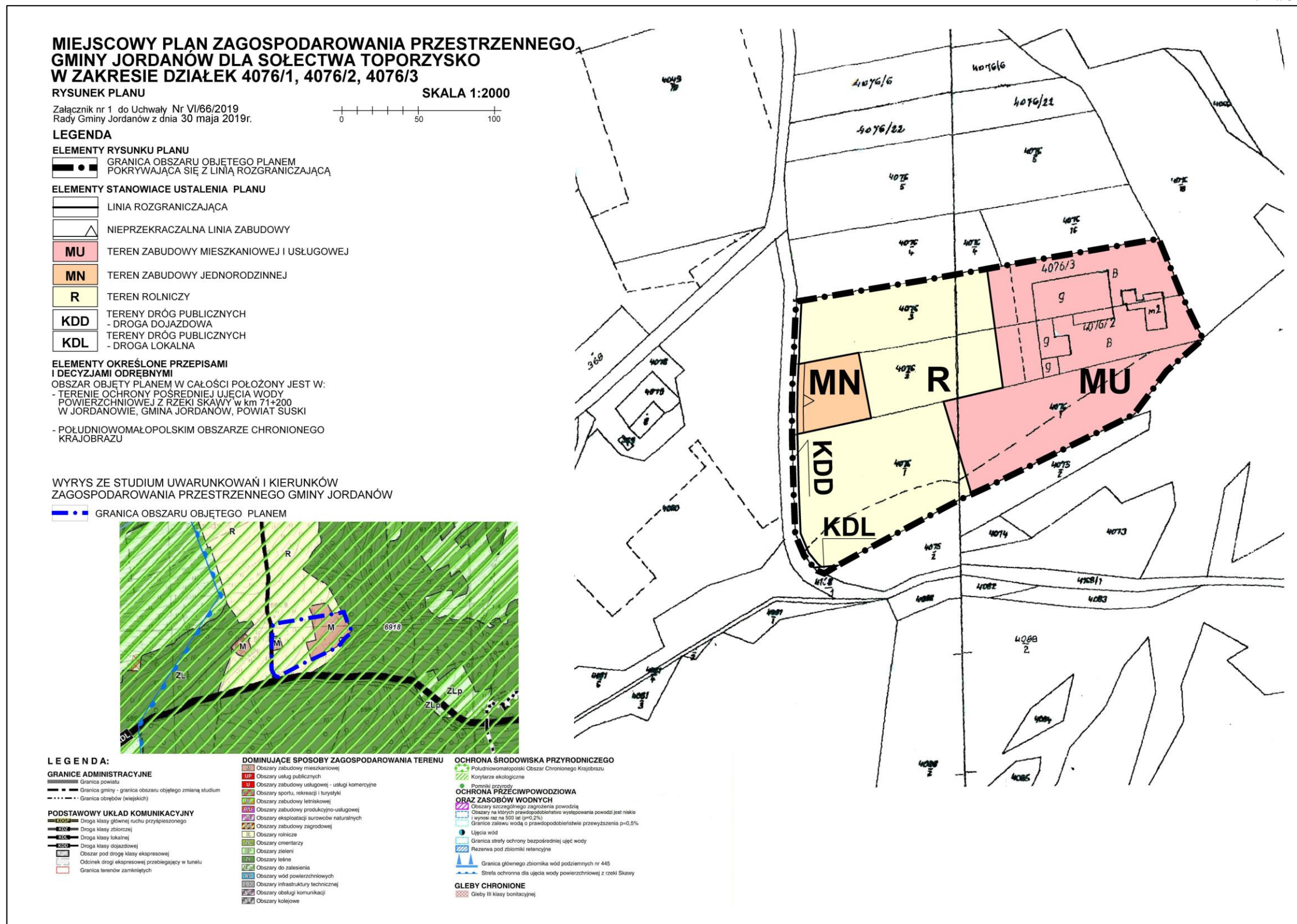
§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów dla sołectwa Toporzysko, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/169/05 Rady Gminy Jordanów z dnia 28 kwietnia 2005r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 332, poz. 2492 z dnia 16 czerwca 2005 r.).

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Jordanów
Daniel Mirek

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/66/2019
Rady Gminy Jordanów
z dnia 30 maja 2019 roku



Przewodniczący Rady Gminy Jordanów
Daniel Mirek