

BURMISTRZ MIASTA JORDANOWA

# STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA JORDANOWA

## TOM II

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

załącznik nr 1b do uchwały Nr XVI/117/2012  
Rady Miasta Jordanowa z dnia 05 czerwca 2012 r.  
ze zmianami wprowadzonymi:  
uchwałą Nr XIX/168/2020 Rady Miasta Jordanowa z dnia 21 grudnia 2020 r.,  
uchwałą Nr XXV/231/2021 Rady Miasta Jordanowa z dnia 25 października 2021 r.,  
uchwałą Nr ..... Rady Miasta Jordanowa z dnia ..... 2023 r.

OPRACOWAŁA:

**ASTA- PLAN** PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

KIEROWNIK PRACOWNI

mgr inż. arch. Anna Staniewicz

/uprawnienia nr 999/89/

PÓŁUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW KT 199

KRAKÓW, maj 2012r.

Wrocław, 2020 r.

Wrocław, 2021 r.

Wrocław, 2023 r.

Zmianę studium opracował:

SoftGIS s.c.  
ul. Mulicka 6/14  
51-315 Wrocław

Zespół autorski:

mgr Radosław Jończak – główny projektant (upr. nr Z- 417)  
mgr inż. Joanna Gruszecka  
mgr inż. Łukasz Pluskota

Zmiany wprowadzone zmianą studium oznaczono kolorem zielonym.

Drugą zmianę studium opracował:

SoftGIS s.c.  
ul. Mulicka 6/14  
51-315 Wrocław

Zespół autorski:

mgr Radosław Jończak – główny projektant (upr. nr Z- 417)  
mgr inż. Joanna Gruszecka

Zmiany wprowadzone drugą zmianą studium oznaczono kolorem czerwonym.

Trzecią zmianę studium opracował:

Smart Community sp. z o.o.  
ul. Mulicka 6/14  
51-315 Wrocław

Zespół autorski:

mgr Radosław Jończak – główny projektant (upr. nr Z- 417)  
mgr inż. Hanna Maćkowska

Zmiany wprowadzone zmianą studium oznaczono kolorem niebieskim.

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| WSTĘP.....                                                                                                        | 5  |
| INFORMACJE WPROWADZAJĄCE.....                                                                                     | 5  |
| KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                                                     | 7  |
| 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....                            | 7  |
| 1.1 Ustalenia ogólne - podstawowe cele i kryteria ustalenia kierunków rozwoju miasta .....                        | 7  |
| 1.2 Kierunki rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej, podział na rejony funkcjonalno - przestrzenne ..... | 9  |
| 2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....                                  | 20 |
| 2.1 Mieszkalnictwo .....                                                                                          | 21 |
| 2.1.1 Ogólne kierunki rozwoju .....                                                                               | 21 |
| 2.1.2 Parametry i wskaźniki urbanistyczne.....                                                                    | 22 |
| 2.1 Usługi .....                                                                                                  | 23 |
| 2.2.1 Ogólne kierunki rozwoju .....                                                                               | 23 |
| 2.2.2 Parametry i wskaźniki urbanistyczne.....                                                                    | 25 |
| 2.3 Tereny produkcyjno usługowe.....                                                                              | 25 |
| 2.3.1 Ogólne kierunki rozwoju .....                                                                               | 25 |
| 2.3.2 Parametry i wskaźniki urbanistyczne zabudowy produkcyjnej.....                                              | 26 |
| 2.4 Zieleń.....                                                                                                   | 27 |
| 2.4.1 Ogólne kierunki rozwoju .....                                                                               | 27 |
| 2.5 Wody powierzchniowe.....                                                                                      | 28 |
| 2.6 Tereny wyłączone spod zabudowy.....                                                                           | 28 |
| 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....          | 29 |
| 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....                           | 32 |
| 5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....                                                | 33 |
| 5.1 Komunikacja.....                                                                                              | 33 |
| 5.2 Gospodarka wodno - ściekowa .....                                                                             | 35 |
| 5.2.1 Zaopatrzenie w wodę .....                                                                                   | 35 |
| 5.2.2 Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków.....                                                                   | 36 |
| 5.3 Elektroenergetyka, gazownictwo, ciepłownictwo, telekomunikacja. ....                                          | 37 |
| 5.3.1 Elektroenergetyka .....                                                                                     | 37 |
| 5.3.2 Gazownictwo .....                                                                                           | 38 |
| 5.4 Gospodarka odpadami .....                                                                                     | 40 |
| 5.5 Energia odnawialna.....                                                                                       | 41 |
| 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....                  | 41 |
| 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....              | 41 |
| 8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....     | 42 |
| 8.1 Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości.....                                                       | 42 |
| 8.2 Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych .....                                       | 42 |
| 8.3 Obszary dokumentowanych złóż kruszywa naturalnego .....                                                       | 42 |
| 8.4 Obszary przestrzeni publicznej.....                                                                           | 42 |
| 8.5 Obszary nie wyłączone z produkcji rolnej i leśnej.....                                                        | 42 |
| 8.6 Obszary parków kulturowych.....                                                                               | 43 |
| 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....            | 43 |
| 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI                                                |    |

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PRODUKCYJNEJ .....                                                                                    | 46 |
| 11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....                   | 47 |
| 11. 1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi .....                                             | 47 |
| 11.2 Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych .....                            | 48 |
| 12. OBSZARY LUB OBIEKTY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....               | 49 |
| 13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....                                             | 49 |
| 14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWITALIZACJI, REHABILITACJI, REMEDIACJI LUB REKULTYWACJI ..... | 49 |
| 14.1 Obszary wymagające przekształceń .....                                                           | 49 |
| 14.2 Obszary wymagające rehabilitacji .....                                                           | 49 |
| 14.3 Obszary wymagające rekultywacji .....                                                            | 50 |
| 14.4 Obszary wymagające rewitalizacji .....                                                           | 50 |
| 14.5 Obszary wymagające remediacji .....                                                              | 52 |
| 15. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....                                                                        | 52 |
| 16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....                                          | 52 |
| 17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE .....                                                                     | 52 |
| 18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....                                                   | 53 |
| 19. SYNTTEZA I UZASADNIENIE .....                                                                     | 53 |

# WSTĘP

## INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Elaborat Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Jordanowa składa się z:

- części tekstowej obejmującej
  - *tom I zatytułowany: Diagnoza stanu istniejącego - Uwarunkowania i możliwości rozwoju;*
  - *tom II zatytułowany: Kierunki zagospodarowania przestrzennego;*
- części graficznej obejmującej
  - *rysunek nr 1 zatytułowany - Uwarunkowania i możliwości rozwoju;*
  - *rysunek nr 2 zatytułowany - Kierunki zagospodarowania przestrzennego;*
  - *poglądowy rysunek nr 3 zatytułowany - Schemat kierunków rozwoju infrastruktury technicznej*

W tomie I zawarto wyniki z przeprowadzonych analiz dotyczących :

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju Miasta ,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania zasobów wód podziemnych,
- stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wniosków mieszkańców i osób zainteresowanych zmianą przeznaczenia terenów.

Zebrane informacje stanowiły podstawę dla określenia i sformułowania zasad i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanowa, które zostały zawarte w niniejszym tomie studium.

Zmianą studium objęto tekst ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa oraz części graficzne studium. Dokument zmiany studium składa się z:

- części tekstowej:
  - *tom I - Diagnoza stanu istniejącego - Uwarunkowania i możliwości rozwoju;*
  - *tom II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego;*
  - *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa*
- części graficznej:
  - *rysunek nr 1 - Uwarunkowania i możliwości rozwoju;*
  - *rysunek nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego;*
  - *poglądowy rysunek nr 3 zatytułowany - Schemat kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.*

Drugą zmianą studium, w zakresie obszaru będącego przedmiotem zmiany, objęto tekst ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa oraz część graficzną studium. Dokument zmiany studium składa się z:

- części tekstowej (w formie jednolitej):
  - tom I - *Diagnoza stanu istniejącego - Uwarunkowania i możliwości rozwoju*;
  - tom II - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
  - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa;
- części graficznej (w formie jednolitej):
  - rysunek nr 1 - *Uwarunkowania i możliwości rozwoju*;
  - rysunek nr 2 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
  - poglądowy rysunek nr 3 zatytułowany - Schemat kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Trzecią zmianą studium w zakresie obszaru będącego przedmiotem zmiany objęto tekst ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa oraz część graficzną studium. Dokument zmiany studium składa się z:

- części tekstowej (w formie jednolitej):
  - tom I - *Diagnoza stanu istniejącego - Uwarunkowania i możliwości rozwoju*;
  - tom II - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
  - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa;
- części graficznej (w formie jednolitej):
  - rysunek nr 1 - *Uwarunkowania i możliwości rozwoju*;
  - rysunek nr 2 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
  - poglądowy rysunek nr 3 zatytułowany - Schemat kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

### 1.1 Ustalenia ogólne - podstawowe cele i kryteria ustalenia kierunków rozwoju miasta

Podstawowe cele rozwoju miasta:

- **rozwój gospodarczy miasta** przy wykorzystaniu sprzyjających warunków i szans jakie stwarza:
  - dobre powiązanie komunikacyjne (poprzez drogę krajową i połączenie kolejowe, bliskość atrakcyjnych terenów turystyczno-rekreacyjnych),
  - znaczny potencjał gospodarczy i aktywność gospodarcza (przedsiębiorczość) mieszkańców,
  - wolne tereny pod inwestycje, możliwość tworzenia terenów aktywności gospodarczej,
  - duży potencjał ludzki,
  - atrakcyjne warunki przyrodnicze sprzyjające dla rozwoju turystyki i rekreacji (atrakcyjny krajobraz, rzeka Skawa, lasy, bliskość terenów wypoczynku i rekreacji),
  - znaczny potencjał bazy noclegowej i rekreacyjnej,
  - strefa gospodarcza (wolne tereny pod inwestycje),
  - możliwości wyznaczania nowych obszarów do zabudowy ,
  - posiadane zasoby przyrodnicze i kulturowe.

Rozwój ten wiąże się z:

- intensyfikacją wykorzystania istniejących terenów działalności gospodarczej i usługowej;
  - intensyfikacją wykorzystania istniejących terenów mieszkaniowych i usługowych,
  - wyznaczeniem nowych terenów dla zainwestowania (m.in. mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego) oraz wykorzystanie istniejących terenów w obszarach już posiadających dogodną dostępność komunikacyjną i możliwości wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - wykorzystaniem na cele inwestycyjne terenów zdegradowanych i posiadających niską przydatność rolniczą,
  - wspieraniem rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
  - aktywną i efektywną promocję gospodarczą zachęcającą podmioty gospodarcze do inwestowania oraz prowadzenia działalności gospodarczej na terenie miasta,
  - udostępnienie komunikacyjne nowych terenów do zainwestowania,
  - wyposażenie terenów zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
  - uwzględnienie wymagań obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych .
- **podniesienie standardu i jakości życia mieszkańców**, które wiąże się z:
    - prowadzeniem racjonalnej polityki lokalizacyjnej, wskazującej tereny możliwe do zagospodarowania na cele mieszkaniowe i cele związane z obsługą mieszkalnictwa oraz lokalizacji funkcji ogólnomiejskich.
    - modernizacją istniejących zasobów mieszkaniowych, realizowaną na podstawie programów rewitalizacji,
    - modernizacją istniejących terenów rekreacji i sportu realizowaną na podstawie programów rewitalizacji,
    - zapewnieniem warunków dla realizacji programu usług publicznych i sprzyjaniu inicjatywom

- tworzenia usług komercyjnych związanych z obsługą ludności,
  - rozwiązaniem problemu gospodarki ściekowej oraz poprawą funkcjonowania innych elementów infrastruktury technicznej,
  - polepszeniem obsługi komunikacyjnej terenów zainwestowanych jednocześnie poprawą dostępności komunikacyjnej obszaru miasta,
  - wprowadzeniem terenów zieleni urządzonej w mieście,
  - eliminacją barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.
- **ochrona środowiska naturalnego**, wiążąca się z utrzymaniem obecnych wartości dla przyszłych pokoleń i odpowiednim gospodarowaniem zasobami środowiska oraz jej zrównoważony rozwój.
  - **ochrona wartości kulturowych** związana z występującymi na obszarze miasta zespołami i obiektami zabytkowymi, wiążąca się z utrzymaniem tych wartości dla przyszłych pokoleń, zapewniająca atrakcyjności miasta .
  - **wzrost atrakcyjności turystycznej**, który wiąże się z:
    - rozwojem infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
    - opieką nad dziedzictwem kulturowym poprzez utrzymanie tych wartości dla przyszłych pokoleń, zapewniając atrakcyjność obszaru miasta,
    - utrzymaniem lub w miarę możliwości poprawą warunków ochrony środowiska naturalnego, takim gospodarowaniem zasobami środowiska, które zapewni utrzymanie atrakcyjności miasta oraz jej zrównoważony rozwój,
    - stworzeniem spójnego systemu promocji i informacji turystycznej.

Szczegółowe analizy stanu istniejącego i uwarunkowań rozwoju dokonane w tomie I zmiany studium zatytułowanym *Diagnoza stanu istniejącego - Uwarunkowania i możliwości rozwoju*, wykazały zróżnicowane predyspozycje i możliwości rozwoju miasta w poszczególnych jej częściach.

Analizy stanu zagospodarowania i zainwestowania terenu miasta, ruchu budowlanego, a przede wszystkim analiza wniosków i uwag złożonych przez mieszkańców do projektu zmiany studium wykazała jednoznacznie preferencje i oczekiwania mieszkańców, dotyczące przekwalifikowaniem terenów rolnych na mieszkaniowe.

Podstawowymi kryteriami decydującym o ustaleniu nowych lub kontynuacji obecnych kierunków rozwoju dla poszczególnych obszarów przyjęto :

- stan zainwestowania i rodzaj użytkowania terenu;
- uwarunkowania i walory przyrodnicze i kulturowe;
- występujące tendencje i predyspozycje obszaru;
- stopień dostępności terenu;
- wnioski mieszkańców i osób zainteresowanych zmianą przeznaczenia terenów.

Przyjęcie powyższych ustaleń pozwoliło na sformułowanie ogólnych kryteriów rozwoju istniejących i proponowanych funkcji na określonych terenach:

- jako kryteria dla rozwoju osadnictwa (obejmującego tereny mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, produkcji, składów i magazynów, komunikacji i inne związane z zainwestowaniem kubaturowym) przyjęto :
  - stopień zainwestowania różnorodnymi formami użytkowania (nawiązanie do stanu istniejącego zabudowy);
  - rezerwy terenowe ustalone w planach dla rozwoju zainwestowania kubaturowego (przesądzenia obowiązującego prawa miejscowego);
  - położenie w stosunku do istniejącego układu dróg oraz komunikacji masowej (dostępność

- terenu);
- ekonomiczne aspekty możliwości uzbrojenia terenu.
  - jako kryteria dla utrzymania lub ograniczenia rolniczego charakteru użytkowania przyjęto :
    - stan istniejący użytkowania;
    - małe predyspozycje terenu dla utrwalania działalności rolniczej; w tym ograniczona przydatność rolnicza terenu z uwagi na wielkość kompleksów rolnych oraz konfigurację terenu i inne warunki fizjograficzne niesprzyjające prowadzeniu gospodarstw rolniczych;
    - ustalenie terenów do zalesień, ujęte w dokumentach planistycznych (obowiązujące plany miejscowe oraz plan województwa małopolskiego) oraz wynikające z uwarunkowań przyrodniczych,
  - jako kryteria rozwoju terenów leśnych przyjęto :
    - predyspozycje przyrodnicze np. korytarze ekologiczne, uwarunkowania przyrodnicze, przewietrzanie,
    - ustalenie terenów do zalesień, potrzeba zwiększania lesistości gminy
    - małe predyspozycje terenu dla innego niż leśny użytkowania, w tym rolnictwa;
    - obecny sposób użytkowania i predyspozycje dla przyszłego użytkowania terenów bezpośrednio sąsiadujących
    - tereny do rekultywacji.
  - jako kryteria dla rozwoju funkcji wypoczynkowej, o znaczeniu lokalnym i po- nadlokalnym w terenach nie zainwestowanych przyjęto :
    - walory widokowe i zasoby przyrodnicze poszczególnych części obszaru miasta;
    - atrakcje turystyczne i ich dostępność;
    - możliwości rozwoju ruchu turystycznego;
    - możliwość lokalizacji w bezpośrednim lub nieodległym sąsiedztwie urządzeń i obiektów obsługi turystycznej (parkingi, obiekty obsługi turystyki),

## **1.2 Kierunki rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej, podział na rejony funkcjonalno - przestrzenne**

Analiza zasobów przyrodniczych w obszarze miasta, analiza stanu środowiska (stanu zanieczyszczenia), zmian antropologicznych i ocena predyspozycji przyrodniczych była podstawą podziału terenu miasta w opracowaniu ekofizjograficznym na:

- I- Strefę przyrodniczą obejmującą obszary wskazane do pełnienia funkcji ochronnych,
- II - Strefę osadniczą obejmującą obszary wskazane do pełnienia funkcji użytkowych.

Strefy te waloryzują przestrzeń pod kątem przyrodniczym i wraz zasobami stanu istniejącego stanowią podstawę dla ustalenia kierunków rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej miasta. Wskazują one na najbardziej pożądany, podstawowy sposób zagospodarowania.

W tomie I, zatytułowanym *Diagnoza stanu istniejącego - Uwarunkowania i możliwości rozwoju*, określono cele, możliwości i ograniczenia realizacji poszczególnych funkcji w obszarze miasta. Wyróżniono tereny, w których zagospodarowanie uwarunkowane jest dodatkowymi czynnikami. Są to tereny, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z dziedziny ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz istniejącego użytkowania, w tym komunikacji i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np strefy techniczne), a także strefy specjalne (np. sanitarne). Sposób ich zagospodarowania determinują dodatkowe czynniki i dla terenów tych obowiązują dodatkowe zasady zagospodarowania.

Przyjęte podstawowe cele rozwoju miasta Jordanowa oraz ustalenie możliwości, ograniczeń i predyspozycji użytkowania oraz walorów przyrodniczych, zdecydowały o wydzieleniu w obszarze

gminy dwóch podstawowych rejonów:

- I. rejonu urbanizacji,
- II. rejonu przyrodniczego.

Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* ustalono zasięgi wyżej wymienionych rejonów i oznaczono je rzymskimi cyframi: I. i II.

**REJON URBANIZACJI (I.)** - obejmuje istniejące i potencjalne tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i innego rodzaju zainwestowana wraz z terenami komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej. Rejon urbanizacji obejmuje również istniejące i potencjalne tereny zieleni, w tym: parki, ogrody działkowe, cmentarze, enklawy istniejących lasów i zadrzewień, zieleń stanowiącą obudowę cieków, zieleń naturalną i nie urządzoną, niejednokrotnie pełniącą funkcje izolacyjne pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania.

Podstawowym kierunkiem działań w rejonie urbanizacji jest utrzymanie, kontynuacja, porządkowanie i rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz działalności produkcyjnej i gospodarczej przy zachowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Podstawowym kierunkiem działań w w.w. rejonie jest również realizacja systemu zieleni, tworzonego na bazie istniejących zasobów przyrodniczych poprzez utrzymanie istniejących terenów zieleni, ich porządkowanie, powiększanie w celu wykształcenia wyraźnego systemu zieleni miejskiej.

Dokładny zasięg rejonu urbanizacji ustalono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* i oznaczono cyfrą rzymską „I.”

Rejon urbanizacji ze względu na intensywność zagospodarowania podzielono na dwie strefy :

- strefę śródmiejską;
- strefę podmiejską .

Dokładny zasięg strefy śródmiejskiej ustalono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* i oznaczono czerwoną, grubą, przerywaną linią.

**W strefie śródmiejskiej** rejonu urbanizacji wyznaczono tereny do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju:

- funkcji, mieszkaniowej - w zróżnicowanych formach: zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usług;
- funkcji usługowej, w zróżnicowanych formach;
- komunikacji - obejmujące istniejące i projektowane drogi i ulice, place, parkingi oraz tereny urządzeń komunikacji i inne związane obsługą komunikacji, w tym tereny rezerwowane dla realizacji podziemnych rozwiązań komunikacyjnych;
- infrastruktury technicznej - obejmujące tereny istniejących i projektowanych urządzeń i obiektów infrastruktury, w tym wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i ciepłowniczej;
- zieleni - w zróżnicowanych formach, w tym zieleń parową, ogrody działkowe, enklawy zieleni naturalnej i obudowy biologicznej cieków oraz tereny wód powierzchniowych.

**Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej, w rejonie urbanizacji w strefie śródmiejskiej** obejmują tereny istniejącej zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny istniejącej zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usług oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające wraz z nowymi enklawami terenów predysponowanych dla rozwoju tej funkcji.

Terenami zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonej na rysunku studium symbolami MW) objęto dwa obszary istniejącej zabudowy osiedle Wrzosa i osiedle zlokalizowane w rejonie ulicy Słowackiego.

Terenami zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usług (oznaczonej na rysunku studium

symbolami MU) objęto większość terenów strefy śródmiejskiej ustalając równorzędność tych funkcji mieszkaniowej i usługowej na tym terenie. Istniejąca i projektowana na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa, (w różnych formach) winna być uzupełniana różnorodną funkcją usługową, realizowaną jako budynki wolnostojące lub jako części budynków mieszkaniowych. W ramach terenów MU może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, w tym jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, grupowe i szeregowo.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy mieszkaniowej w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy, zespoły garażowe i parkingi.

Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach rozwoju funkcji mieszkaniowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny system powiązań przyrodniczych.

W terenach zabudowy mieszkaniowej wskazane jest intensywne wykorzystanie działek, zwłaszcza w obszarach dobrze wyposażonych w infrastrukturę techniczną i posiadających dogodną obsługę komunikacyjną.

Istniejąca prowadzona w terenach zabudowy mieszkaniowej działalność produkcyjna lub usługowa stwarzająca uciążliwości dla mieszkańców winna być z tych terenów eliminowana lub zastępowana inną nie stwarzającą uciążliwości.

Zagospodarowanie terenu funkcji mieszkaniowej podlega szczególnym rygorom, które zostały zdefiniowane w rozdziale 2, poprzez ustalenie ramowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

**Tereny przeznaczone dla funkcji usługowej w rejonie urbanizacji w strefie śródmiejskiej** obejmują istniejącą zabudowę usługową, w tym usługi o charakterze komercyjnym i publicznym oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające i nowe enklawy terenu predysponowane dla rozwoju tej funkcji.

Usługi o charakterze komercyjnym obejmują zabudowę, w której jest prowadzona działalność handlowa, gastronomiczna, administracyjna, biurowa, bankowa, hotelarska, rzemieślnicza, usługowa z zakresu turystyki, sportu, rekreacji, komunikacji oraz prywatna usługowa z zakresu leczenia, ochrony zdrowia, oświaty (prywatne szkoły, przedszkola i placówki opiekuńczo - wychowawcze) oraz inne usługi o zbliżonym charakterze.

Usługi o charakterze publicznym obejmują zabudowę, w której jest prowadzona działalność usługowa finansowana ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, należą do nich m.in.: administracja publiczna, publiczne usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, ogólnie dostępne urządzenia sportu i rekreacji oraz usługi sakralne.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach (oznaczonych na rysunku studium symbolami U) przeznaczonych dla rozwoju funkcji usługowej jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy usługowej w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy i parkingi.

Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach rozwoju funkcji usługowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

W terenach zabudowy usługowej dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkań dla nadzoru opieki i w innych uzasadnionych funkcją sytuacjach (np. w sytuacji realizacji hotelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, itp.)

W terenach usługowych oznaczonych symbolami U dopuszcza się możliwość utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W zabudowie usługowej wskazane jest intensywne wykorzystanie terenu, zwłaszcza wypełnianie istniejących terenów niezabudowanych i uzupełnianie ekstensywnie wykorzystanych działek.

Zagospodarowanie terenów zabudowy usługowej podlega szczególnym rygorom, które zostały zdefiniowane w rozdziale 2, poprzez ustalenie ramowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

W ramach terenów przeznaczonych dla funkcji usługowej, w rejonie urbanizacji w strefie podmiejskiej możliwe jest lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na obszarach wskazanych na rysunku studium pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

**Teren przeznaczony dla funkcji zieleni w rejonie urbanizacji w strefie śródmiejskiej** obejmuje Rynek miasta, tereny zieleni urządzonej przy obiektach usług o charakterze publicznym, w tym zespołu kościoła, ogrody działkowe, tereny zieleni naturalnej, oraz tereny obudowy biologicznej cieków.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie.

Tereny zieleni na rysunku studium oznaczono na tle różnych odcieni koloru zielonego symbolami: ZP - zieleń parkowa, ZD ogrody działkowe, tereny ZN - zieleni naturalnej - a tereny obudowy biologicznej cieków oznaczono ciemno zielonym, cienkim szrafem.

Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach zieleni może w stać się funkcja usługowa, związana z funkcją podstawową oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Tereny wód powierzchniowych na rysunku studium oznaczono kolorem ciemnognatowym. Zagospodarowanie terenów zieleni podlega szczególnym rygorom, które zostały zdefiniowane w rozdziale 2, poprzez ustalenie ramowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Rejon Rynku wraz z najbliższym jego otoczeniem stanowi obszar koncentracji funkcji usługowej, w nim kumulować się winny wszelkiego rodzaju działalności usługowej, stanowiące wizytówkę miasta i nadające mu charakter szczególny i dominujący.

W strefie śródmiejskiej wyznaczono ponadto obszary zgrupowania:

- usług poziomu ponadpodstawowego
- usług poziomu podstawowego
- usług poziomu elementarnego.

Obszar koncentracji funkcji usługowej, jak i zgrupowania usług ustalone na bazie istniejącego zagospodarowania usługowego winne być, na etapie opracowania miejscowych planów utrwalane, rozwijane, a funkcje kolidujące z usługowym charakterem użytkowania, powinny podlegać eliminowaniu, na przykład po przez przeniesienie w inne bardziej dogodne miejsce.

Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* zostały graficznie oznaczone obszary zgrupowania funkcji usługowej poziomu ponadpodstawowego, poziomu podstawowego i elementarnego.

Ze względu na szczególne zasoby kulturowe i cechy funkcjonalno-przestrzenne miasta w strefie śródmiejskiej wskazano tereny, pełniące funkcje przestrzeni publicznych, które winne obejmować przede wszystkim: historyczny układ komunikacyjny miasta, uliczki i place oraz cały obszar zawarty w granicach obszaru koncentracji funkcji usługowej.

Szczególnym miejscem przestrzeni publicznej winien stać się teren Rynku. Nadany mu charakter przestrzeni publicznej ustala możliwość realizacji nowych funkcji; jak udostępnienie płyty Rynku na różnorodne imprezy plenerowe np kameralne koncerty, wystawy, zabawy spotkania, akademie, ogródki letnie itp. Dodatkowo studium wskazuje na konieczność porządkowania terenu Rynku poprzez eliminację przede wszystkim funkcji komunikacyjnych (poprzez wyprowadzenia z Rynku tranzytowego ruchu samochodowego) oraz innych funkcji, nie związanych z historyczną i publiczną funkcją Rynku.

W strefie śródmiejskiej został wyznaczony (jeden z trzech) priorytetowych obszarów rewitalizacji (zgodnie z Programem rewitalizacji dla Miasta Jordanowa na lata 2007 - 2015), obejmujący Rynek wraz z najbliższym otoczeniem, którego głównym zadaniem jest kompleksowa odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna wyznaczonego centralnego obszaru miasta, wzmocnienie spójności przestrzennej oraz ożywienie terenów poprzez wprowadzenie nowych inwestycji.

Teren objęty rewitalizacją został oznaczony na rysunku Studium niebieską obwódką.

**Teren przeznaczony dla funkcji komunikacyjnej w rejonie urbanizacji w strefie śródmiejskiej** obejmuje istniejącą sieć ulic, Rynek, place, ciągi piesze, wydzielone i nie wydzielone zespoły parkingowe oraz tereny rezerwowane dla włączenia trasy tunelowej w ciąg drogi krajowej. Na rysunku studium zaznaczono orientacyjny przebieg wariantowych tras tunelowych stanowiących alternatywę dla naziemnego rozwiązania obejścia miasta w ciągu drogi krajowej oraz wskazano - oznaczeniem KT - proponowane - alternatywne włączenia trasy tunelowej w ciąg drogi krajowej.

W strefie śródmiejskiej rejonu urbanizacji wydzielono tereny komunikacji i oznaczono je graficznie na rysunku studium; obejmują one:

- fragmenty istniejącej drogi krajowej nr 28 wraz z projektowanym wariantowym obejściem tunelowym;
- fragmenty drogi powiatowej;
- istniejące i projektowane drogi gminne klasy lokalnej i dojazdowej;
- tereny komunikacji KP - obejmujące istniejące i projektowane zespoły parkingowe wraz z urządzeniami obsługi komunikacji z wykluczeniem możliwości realizacji nowych stacji paliw, dotyczy to zwłaszcza terenu KP położonego po południowej stronie istniejącej trasy drogi krajowej na odcinku od centrum Jordanowa w kierunku Skomielnej z uwagi na brak możliwości wykonania odpowiedniego dojazdu dla jej obsługi.

Należy podkreślić, iż na rysunkach studium wyznaczono jedynie najważniejsze elementy układu komunikacyjnego miasta, infrastruktura komunikacyjna stanowi zawsze funkcję uzupełniającą dla wszystkich innych ustalonych w studium funkcji.

W śródmiejskiej części miasta wyznaczono tereny infrastruktury. technicznej - obejmujące tereny urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (tereny infrastruktury technicznej K - kanalizacja). Podstawowym kierunkiem działań w wydzielonych terenach infrastruktury technicznej jest jej utrzymanie, modernizacja, kontynuacja, uzupełnianie i rozbudowa.

Należy podkreślić, iż na rysunkach studium wyznaczono jedynie najważniejsze istniejące i projektowane sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktura techniczna stanowi zawsze funkcję uzupełniającą dla wszystkich innych ustalonych w studium funkcji.

Strefa śródmiejska jest otoczona strefą podmiejską rejonu urbanizacji. Dokładny zasięg strefy podmiejskiej ustalono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* i oznaczono brązową, grubą, przerywaną linią.

**W strefie podmiejskiej rejonu urbanizacji** wyznaczono tereny do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju:

- funkcji, mieszkaniowej - w zróżnicowanych formach: zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usług;
- funkcji usługowej, w zróżnicowanych formach, w tym rekreacji sportu i turystyki;
- funkcji produkcyjno-usługowej;
- funkcji przemysłowej;
- komunikacji - obejmujące ulice, place, parkingi oraz tereny urządzeń komunikacji i inne związane obsługą komunikacji;
- infrastruktury technicznej - obejmujące tereny urządzeń i obiektów infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i gazowniczej;
- zieleni - w zróżnicowanych formach, w tym zieleni parkową, cmentarz, enklawy lasów, zieleni naturalnej i tereny obudowy biologicznej cieków oraz tereny wód powierzchniowych.

**Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej, w rejonie urbanizacji w strefie podmiejskiej** obejmują istniejącą zabudowę o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącą zabudowę o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz enklawę terenu istniejącej zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z terenami bezpośrednio do nich przylegającymi i nowymi enklawami terenu predysponowanymi dla rozwoju tej funkcji.

Terenami zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej na rysunku studium symbolami M) objęto obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz znacznie niezabudowane tereny sąsiadujące, w tym o tereny wyznaczone pod zabudowę jednorodzinna w obowiązującym miejscowym planie.

Terenami zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonej na rysunku studium symbolem MW) objęto obszar istniejącej zabudowy zlokalizowanej w rejonie ulicy Komunalnej. Tereny te pozostawia się do utrzymania i rozwoju.

Terenami zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usług (oznaczonej na rysunku studium symbolami MU) objęto tereny, w którym w stanie istniejącym występuje wymieszanie i równorzędność funkcji w zagospodarowaniu. Istniejąca i projektowana na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa, (w różnych formach) winna być uzupełniana różnorodną funkcją usługową, realizowaną jako budynki wolnostojące lub jako części budynków mieszkaniowych. W ramach terenów MU może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, grupowe i szeregowe oraz nowa zabudowa usługowa.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy mieszkaniowej w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy, zespoły garażowe i parkingi.

Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach rozwoju funkcji mieszkaniowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

Istniejąca prowadzona w terenach zabudowy mieszkaniowej działalność produkcyjna lub usługowa stwarzająca uciążliwości dla mieszkańców winna być z tych terenów eliminowana lub zastępowana inną nieuciążliwą.

Zagospodarowanie terenu funkcji mieszkaniowej podlega szczególnym rygorom, które zostały zdefiniowane w rozdziale 2, poprzez ustalenie ramowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

**Tereny przeznaczone dla funkcji usługowej w rejonie urbanizacji w strefie podmiejskiej** obejmują istniejącą zabudowę usługową, w tym usługi o charakterze komercyjnym i publicznym oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające i nowe enklawy terenu predysponowane dla rozwoju tej funkcji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach (oznaczonych na rysunku studium symbolami U) przeznaczonych dla rozwoju funkcji usługowej jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy usługowej w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy i parkingi.

Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach rozwoju funkcji usługowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

W terenach zabudowy usługowej dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkań dla nadzoru opieki i w innych uzasadnionych funkcją sytuacjach (np. w sytuacji realizacji hotelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, itp.)

W terenach usługowych oznaczonych symbolami U dopuszcza się możliwość utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W zabudowie usługowej wskazane jest intensywne wykorzystanie terenu, zwłaszcza wypełnianie istniejących terenów niezabudowanych i uzupełnianie ekstensywnie wykorzystanych działek.

Zagospodarowanie terenów zabudowy usługowej podlega szczególnym rygorom, które zostały zdefiniowane w rozdziale 2, poprzez ustalenie ramowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

**Teren przeznaczony dla funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie urbanizacji w strefie podmiejskiej** obejmuje istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową, zlokalizowaną wzdłuż ul. 3 Maja i w rejonie ul. Komunalnej, Gen. Maczka oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające predysponowane dla rozwoju tej funkcji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach (oznaczonych na rysunku studium symbolami PU) przeznaczonych dla rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy i parkingi.

Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

Przeznaczeniem dopuszczalnym w terenach rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej jest zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i osób dozorujących, realizowana jako obiekty wolnostojące lub mieszkania stanowiące części obiektów usługowych.

W zabudowie produkcyjno-usługowej wskazane jest intensywne wykorzystanie terenu, zwłaszcza wypełnianie istniejących terenów niezabudowanych i uzupełnianie ekstensywnie wykorzystanych działek.

Zagospodarowanie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej podlega szczególnym rygorom zdefiniowanym w rozdziale 2, określającym parametry i wskaźniki urbanistyczne.

W terenach produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami PU dopuszcza się możliwość utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

[Dodatkowo na wskazanych na rysunku "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" obszarach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej.](#)

**Teren przeznaczony dla funkcji przemysłowej w rejonie urbanizacji w strefie podmiejskiej** obejmuje istniejącą zabudowę produkcyjną, zlokalizowaną w południowo-zachodniej części miasta przy linii kolejowej oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające predysponowane dla rozwoju tej funkcji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach (oznaczonych na rysunku studium symbolami P) przeznaczonych dla rozwoju funkcji produkcyjnej jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy produkcyjnej wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy i parkingi.

Uzupełniającym programem funkcjonalnym w terenach P może być różnorodna funkcja usługowa poprzez utrzymanie istniejącej, kontynuację i rozwój, w tym np. usług związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną.

Ważnym uzupełnieniem w terenach rozwoju funkcji produkcyjnej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych, w tym niejednokrotnie pełniący funkcję izolacyjną i oddzielającą tereny przemysłowe od terenów np. mieszkaniowych.

W terenach produkcyjnych oznaczonych symbolami P dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W zabudowie produkcyjnej wskazane jest intensywne wykorzystanie terenu, zwłaszcza wypełnianie istniejących terenów niezabudowanych i uzupełnianie ekstensywnie wykorzystanych działek.

Znaczna część terenów **przeznaczony w niniejszym studium dla funkcji przemysłowej obejmuje tereny** istniejącej zabudowy produkcyjnej położone w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, dlatego przy działalności inwestycyjnej winna być brana pod uwagę możliwość wystąpienia zalania.

Zagospodarowanie tych terenów podlega szczególnym rygorom, które zostały zdefiniowane w

rozdziale 2, poprzez ustalenie ramowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

### **Teren przeznaczony dla funkcji zieleni w rejonie urbanizacji w strefie podmiejskiej**

obejmuje tereny zieleni parkowej przy obiektach usług o charakterze publicznym, tereny zieleni naturalnej, tym tereny naturalnej obudowy biologicznej cieków, istniejące enklawy lasów oraz wód powierzchniowych.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie.

Tereny zieleni na rysunku studium oznaczono na tle różnych odcieni koloru zielonego symbolami: ZP - zieleń parkowa, ZC - teren cmentarza, ZL - teren lasów i zadrzewień, oraz tereny ZN - zieleni naturalnej, a tereny naturalnej obudowy biologicznej cieków oznaczono ciemno zielonym, cienkim szrafem.

Przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni może stanowić funkcja usługowa, związana z funkcją podstawową oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zagospodarowanie terenów zieleni podlega szczególnym rygorom zdefiniowanych w rozdziale 2, określającym parametry i wskaźniki urbanistyczne.

Tereny wód powierzchniowych na rysunku studium oznaczono kolorem ciemnogrnatowym.

W strefie podmiejskiej oprócz terenów o głównej funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej miasta wyznaczono tereny :

- komunikacji - obejmujące istniejące drogi i ulice, place, parkingi oraz tereny urządzeń komunikacji i inne związane obsługą komunikacji oraz projektowane odcinki dróg, w tym obejścia naziemnego centrum Jordanowa w ciągu drogi krajowej;
- infrastruktury technicznej - obejmujące tereny urządzeń, obiektów i sieci , infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, energetycznej gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

Komunikacja i infrastruktura techniczna stanowi zawsze funkcję uzupełniającą dla innych ustalonych funkcji.

Wydzielone i oznaczone na rysunku studium tereny komunikacji w strefie podmiejskiej obejmują:

- fragmenty istniejącej drogi krajowej nr 28 wraz z projektowanym wariantowym naziemnym rozwiązaniem komunikacyjnym obejścia centrum miasta Jordanowa;
- fragmenty drogi powiatowej;
- ważniejsze istniejące i projektowane drogi gminne klasy lokalnej i dojazdowej;
- tereny komunikacji KP - obejmujące istniejące i projektowane zespoły parkingowe wraz z urządzeniami obsługi komunikacji, w tym istniejącą stacją paliw.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach komunikacji jest utrzymanie, modernizacja, kontynuacja, uzupełnianie i rozbudowa istniejącego układu .

W rejonie urbanizacji wydzielono tereny infrastruktury technicznej i oznaczono je graficznie na rysunku studium; obejmujące:

- tereny infrastruktury technicznej W - wodociągi;
- tereny infrastruktury technicznej E - elektroenergetyka;
- tereny infrastruktury technicznej G - gazownictwo;
- tereny infrastruktury technicznej K - kanalizacja;

Podstawowym kierunkiem działań w wydzielonych terenach infrastruktury technicznej jest ich utrzymanie, modernizacja, kontynuacja, uzupełnianie i budowa.

Realizacja każdej inwestycji zlokalizowanej w poszczególnych terenach położonych w rejonie urbanizacji winna uwzględniać uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym związanych z położeniem np. w terenach niekorzystnych dla zabudowy, w terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi lub w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią . Zasady i szczegółowe warunki realizacja inwestycji budowlanych w tych terenach zostaną określone w planach miejscowych, a sama realizacja inwestycji budowlanej na terenach posiadających te szczególne, niekorzystne uwarunkowania musi zostać wyprzedzona wykonaniem dokumentacji geologiczno - inżynierskiej dla ewentualnej zabudowy

w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi lub opracowaniem dokumentacji geotechnicznej określającej warunki posadowienia obiektów w terenach niekorzystnych dla zabudowy .

Dodatkowo na wskazanych na rysunku "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" obszarach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej.

Wydzielone tereny *Rejonu urbanizacji* w obszarze miasta Jordanów są otoczone obszarami o dużym znaczeniu przyrodniczym i zostały objęte oraz nazwane **Rejonem przyrodniczym**.

## REJON PRZYRODNICZY

Zasięg rejonu przyrodniczego ustalono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* i oznaczono cyfrą rzymską „II.”

Na rysunku zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w ramach rejonu przyrodniczego wyznaczono:

- tereny lasów i oznaczono je kolorem ciemnozielonym oraz symbolem ZL,
- tereny zalesień i oznaczono je kolorem zielonym oraz symbolem ZL1,
- tereny z możliwością zalesień i oznaczono je zielonym szrafem na jasnozielonym tle,
- tereny zieleni nie urządzonej, w tym tereny rolnicze - pola uprawne, łąki i pastwiska, oraz odłogi, nieużytki, zielenią łęgową, niewielkie enklawy lasów i zadrzewień oznaczono je kolorem jasnozielonym i symbolem ZR ,
- tereny wód powierzchniowych i oznaczono je kolorem ciemnogrnatowym,
- tereny ogrodów działkowych, oznaczono je kolorem jasnozielonym oraz symbolem ZD ,
- tereny zieleni parkowej, oznaczono kolorem zielonym i symbolem ZP,
- tereny wód powierzchniowych - oznaczono kolorem niebieskim,
- tereny obudowy biologicznej cieków, oznaczono zielonym szrafem na jasnozielonym tle,
- tereny infrastruktury technicznej oznaczono kolorem szarym i symbolami w tym:
  - symbolem W - wodociągi;
  - symbolem K - kanalizacja;
  - symbolem G - gazownictwo;
  - symbolem T - telekomunikacja;
- tereny usług rekreacji, sportu i turystyki i oznaczono symbolem UT na zielonym tle;
- tereny rozwoju usług rekreacji, sportu i turystyki i oznaczono ciemnozieloną kratką na jasnozielonym tle i symbolem ZR/UT;
- tereny koncentracji istniejącej zabudowy usługowej i oznaczono je kolorem czerwonym oraz symbolem U;
- tereny istniejącej zabudowy siedliskowej oznaczono kolorem jasnobrązowym i symbolem M1;
- tereny rozwoju zabudowy siedliskowej z zabudową letniskową zaszafrowano pionowymi pasami koloru jasnobrązowego na jasnozielonym tle i oznaczono symbolem ZR/M1 [
- tereny komunikacji oznaczono ciągłymi czarnymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii dróg. Tereny rezerwowane dla nowych dróg i ulic oznaczono przerywanymi czarnymi liniami o różnych szerokościach. W tym
  - fragmenty istniejącej drogi krajowej nr 28 wraz z projektowanymi wariantowymi rozwiązaniem komunikacyjnym naziemnym i fragmentami dwóch proponowanych obejść tunelowych wraz z terenem komunikacji KT - rezerwowanym dla obsługi komunikacji przy realizacji trasy tunelowej
  - fragmenty drogi powiatowej;
  - istniejące i projektowane drogi gminne klasy lokalnej i dojazdowej;

Rejon przyrodniczy ze względu na istniejący i preferowany stan zagospodarowania podzielono na

dwie strefy:

- strefę siedliskową i terenów otwartych;
- strefę terenów lasów i zalesień .

Strefę terenów lasów i zalesień wydzielono na rysunku studium zatytułowanym „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*” przerywaną, grubą jasnożółtą linią.

**STREFA TERENÓW LASÓW I ZALESIEŃ** - obejmuje swym zasięgiem tereny lasów, tereny do zalesienia na podstawie obowiązującego miejscowego planu, tereny z możliwością zalesienia oraz tereny zieleni nie urządzonej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, w znacznej części predysponowane do zalesienia. Podstawowym kierunkiem działań w strefie terenów lasów i zalesień jest utrzymanie i kontynuacja jego przyrodniczego charakteru i istniejącego leśnego użytkowania, wspomagane zalesieniami nowych powierzchni.

Tereny lasów występują w postaci dużych, zwartych obszarów, jak również małych enklaw, łączących się korytarzami ekologicznymi, tworząc cały system terenów przyrodniczo czynnych.

W terenach strefy obowiązuje zakaz nowej zabudowy. Wyjątek mogą stanowić obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej i inne inwestycje, w tym inwestycje turystyki sportu i rekreacji jak: wyciągi i stacje narciarskie, wyciągi krzesełkowe, turystyczne szlaki rowerowe i piesze itp wraz z niezbędnym zapleczem sanitarnym.

Pojedynczą, istniejącą zabudowę pozostawiona jest do utrzymania z dopuszczeniem rozbudowy, wymiany i polepszenia standardu wyposażenia.

**STREFA SIEDLISKOWA I TERENÓW OTWARTYCH** - obejmuje swym zasięgiem tereny łąk i upraw polowych, odłogów, zadrzewienia śródpolne, wody powierzchniowe wraz z terenami, stanowiącymi ich naturalną obudowę, tereny zieleni nie urządzonej, enklawy zieleni parkowej, zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami rekreacji, sportu i turystyki, teren ogrodów działkowych, drobne enklawy lasów i zalesień oraz istniejące siedliska zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej oraz tereny przylegające do tych terenów predysponowane do dalszego ekstensywnego zainwestowania. Tereny istniejącej i projektowanej komunikacji oraz infrastruktury technicznej stanowią uzupełnienie tej strefy.

Podstawowym kierunkiem działań w strefie siedliskowej i terenów otwartych jest utrzymanie przyrodniczego charakteru terenu i kontynuacja dotychczasowego użytkowania terenów z dopuszczeniem ekstensywnego rozwoju zainwestowania.

Tereny istniejącej zabudowy siedliskowej obejmujące istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną i letniskową pozostawione do utrzymania i kontynuacji z dopuszczeniem ich rozbudowy w ramach terenów ustalonych i określonych na rysunku zmiany studium. Tereny zabudowy siedliskowej zostały określone na bazie istniejącego zagospodarowania oraz na podstawie ustalonych w obowiązującym planie miejscowym terenów budowlanych.

W terenach tych dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi ekstensywnymi wskaźnikami zdefiniowanymi w rozdziale 2, określającym ramowe parametry i wskaźniki urbanistyczne.

Wydzielone tereny istniejącej zabudowy siedliskowej, na rysunku studium zatytułowanym „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*” oznaczono kolorem jasnobrązowym i symbolem M1; a tereny rozwoju zabudowy siedliskowej, oznaczono pionowym szrafem w kolorze jasnobrązowym na jasnozielonym tle i oznaczono symbolem ZR/M1.

W istniejących siedliska zabudowy siedliskowej (M1) oraz na nowych terenach (ZR/M1) oprócz możliwości realizacji nowej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego, np. w gospodarstwach agroturystycznych.

W terenach zabudowy siedliskowej (M1) oraz w nowych terenach (ZR/M1) dopuszcza się również możliwość realizacji usług z ograniczonym do podstawowego programem usługowym; typu: handel,

gastronomia, rzemiosło (w tym mechanika samochodowa). Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach zabudowy siedliskowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

Ponadto część terenów istniejącej zabudowy siedliskowej i wyznaczonej w obowiązującym planie jest położona w obszarze bezpośredniego (obecnie szczególnego) zagrożenia powodzią, dlatego przy działalności inwestycyjnej winna być brana pod szczególną uwagę możliwość wystąpienia zalania i wszelka działalność inwestycyjna musi być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Istniejące tereny turystyki, sportu i rekreacji z istniejącą zabudową (UT) pozostawia się do utrzymania, kontynuacji i rozwoju (ZR/UT), w tym zgodnie Programem rewitalizacji dla Miasta Jordanowa na lata 2007 - 2015), obejmującym teren oznaczony symbolem UT i ZR/UT położony w rejonie przysiółka Krupówka wraz z najbliższym otoczeniem, do odnowy przestrzennej, gospodarczej i społecznej oraz ożywienia poprzez wprowadzenie nowych inwestycji. Tym samym dopuszcza się jego rozbudowę w ramach terenów ustalonych i określonych na rysunku zmiany studium symbolem RZ/UT. Podstawowym kierunkiem działań jest utrzymanie i poprawa standardu istniejących obiektów letniskowych oraz ich rozbudowa. Przeznaczeniem dopuszczalnym w terenach turystyki, sportu i rekreacji są usługi o charakterze związanym z funkcją podstawową, typu: handel gastronomia. Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach turystyki, sportu i rekreacji jest zieleń urządzonej, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

Istniejące tereny zabudowy usługowej (U) pozostawia się do utrzymania, kontynuacji i rozwoju oraz ich ewentualnego poszerzenia na tereny bezpośrednio sąsiadujące. Podstawowym kierunkiem działań jest utrzymanie i poprawa standardu istniejących obiektów oraz ich rozbudowa. Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach rozwoju funkcji usługowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiącej ważny element powiązań przyrodniczych.

W terenach zieleni nie urządzonej, oznaczonych na rysunku studium symbolami ZR, dopuszcza się możliwość zalesienia, ich zasięg określi opracowany miejscowy plan.

W strefie siedliskowej i terenów otwartych dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, stawów, oczek wodnych i związanej z nimi infrastruktury (typu śluzy, przepływy, mostki).

W strefie siedliskowej i terenów otwartych poza terenami lasów i zalesień oraz poza terenami obudowy biologicznej cieków i wód powierzchniowych, bez wydzielenia na rysunku studium, dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów dla prowadzenia produkcji hodowlanej obejmującej gospodarstwa z działalnością produkcyjną ponad 40DJP. Ponadto, w terenach strefy siedliskowej i terenów otwartych, bez wydzielenia na rysunku studium, poza terenami pełniącymi istotne funkcje ekologiczne (m.in. terenami lasów, zalesień, poza strefą ekotonową - około 25 metrową wzdłuż zwartych obszarów leśnych, poza obudową biologiczną cieków) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń usług innych, które ze względu na swą specyfikę wymagają oddalenia od terenów zwartego zainwestowania ustalonego w studium. Dopuszczenie dotyczy możliwości realizacji schronisk dla zwierząt i innych obiektów związanych z pobytem zwierząt, w tym np. stadniny, mini zoo; a także dopuszcza się lokalizację różnorodnych innych form użytkowania związanego ze sportem i rekreacją, które dla niekolektywnego i prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń i obiektów wymagają oddalenia od istniejącego i potencjalnego zainwestowania, w tym np. trasy gokartowe, quadów i innych pojazdów offroad, tereny paintballu itp. Szczegółowe warunki realizacji i lokalizacji urządzeń i obiektów usług innych określi opracowany plan miejscowy dla tego terenu.

Na rysunku zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* tereny wód powierzchniowych oznaczono kolorem ciemno granatowym. Utrzymuje się dotychczasowy sposób przeznaczenia tych terenów. Wszystkim ciekom otwartym należy zapewnić swobodny przepływ.

Ponadto we wszystkich strefach dopuszcza się: możliwość prowadzenia sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie wydzielonych na rysunku studium, a także ustala się możliwość realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium.

Na całym obszarze miasta ustala się możliwość wytyczenia i przeprowadzenia szlaków turystycznych, rowerowych, ciągów pieszych, tras historycznych, kulturowych i innych (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych), niektóre z nich wyznaczono na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, ich przebiegi są orientacyjne i mogą być korygowane na etapie opracowania miejscowego planu.

Możliwość i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów jest związana nie tylko z położeniem w rejonach i strefach ustalonych w niniejszym studium, ale jest konsekwencją zbioru uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym z położenia np. w terenach niekorzystnych dla zabudowy, w terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi lub położonych w obrębie osuwisk, w obszarach bezpośredniego (szczególnego) zagrożenia powodzią, obszarach objętych ochroną konserwatorską, w strefie technicznej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w strefie sanitarnej i innych. Zagospodarowanie w tych obszarach i strefach musi być zgodne z przepisami odrębnymi i zostanie precyzyjnie ustalone w planie miejscowym.

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Podstawowy kierunek rozwoju przestrzennego miasta oparty jest na utrzymaniu i rozbudowie obecnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Rozwój gospodarczy, podniesienie standardu i jakości życia mieszkańców oraz wzrost atrakcyjności miasta dla mieszkańców i turystów stanowią główny cel działania.

Podstawowe kierunki prowadzenia polityki przestrzennej miasta określono w niniejszym dokumencie poprzez wyznaczenie w obszarze miasta dwóch rejonów:

- Rejonu urbanizacji,
- Rejonu przyrodniczego,

a w nich strefy, w których to ustalono podstawowe kierunki rozwoju.

Miasto Jordanów - obok rozwojowych terenów o głównej funkcji mieszkaniowej staje się miejscem koncentracji funkcji, które stanowić mogą motor działania i siłę napędową rozwoju. Są to tereny:

- koncentracji funkcji usługowej, w tym również rekreacyjno - turystycznych
- koncentracji funkcji produkcyjno - usługowej.

Dla wyznaczonych terenów o ustalonym podstawowym przeznaczeniu zostały określone zasady ich zagospodarowania między innymi poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Generalną zasadą zagospodarowania poszczególnych terenów przyjętą w niniejszym studium dla zapewnienia jej harmonijnego rozwoju, jest wykorzystanie istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz materialnych, poprzez ich utrzymanie, porządkowanie i rozwój. Na bazie istniejącego zagospodarowania ustalono docelowy model funkcjonalno - przestrzenny rozwoju miasta. Rusztem całego modelu jest układ komunikacyjny, którego rozbudowa została oparta na istniejącym układzie drogowym. Realizacja nowej zabudowy winna następować w zwartych zespołach w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania z pełnym wykorzystaniem założonej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy dążyć do utrzymania ustalonych w studium terenów wolnych od zainwestowania kubaturowego dla umożliwienia migracji zwierząt, poprzez respektowanie wyznaczonych na rysunku studium wyznaczonych stref oraz terenów wolnych od zainwestowania. Ustala się konieczność zachowania zieleni wzdłuż cieków wodnych.

Ustala się pełną ochronę istniejących obiektów i zespołów zabytkowych, w tym także obiektów i zespołów nie ujętych w rejestrze zabytków, a stanowiących istotne wartości kulturowe o znaczeniu lokalnym i regionalnym, zawartych w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych. Ustala się konieczność

spełnienia warunków braku uciążliwości wprowadzanego programu usługowego, produkcyjnego i wytwórczego dla mieszkańców zamieszkały w sąsiedztwie. Zasięgi terenów rozwojowych zróżnicowano w dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych, związanych z cennymi zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ukształtowaną w latach poprzednich zabudowę o różnym sposobie użytkowania (mieszkaniowym, usługowym, wytwórczym lub mieszanym) pozostawia się do utrzymania - rozbudowy, przekształceń lub zmiany sposobu użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie: zabytkowych zespołów i układów urbanistycznych, pojedynczych obiektów i elementów wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Realizacja każdej inwestycji winna uwzględniać uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym związanych z położeniem np. w terenach niekorzystnych dla zabudowy, w terenach osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi ziemi lub w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Zasady i szczegółowe warunki realizacji inwestycji budowlanych w tych terenach zostaną określone w planach miejscowych, a sama realizacja inwestycji budowlanej na terenach posiadających niekorzystne uwarunkowania musi zostać wyprzedzona wykonaniem dokumentacji geologiczno - inżynierskiej lub opracowaniem dokumentacji geotechnicznej określającej warunki posadowienia obiektów w terenach niekorzystnych dla zabudowy. Realizacja inwestycji budowlanych winna uwzględniać wymagania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **2.1 Mieszkalnictwo**

### **2.1.1 Ogólne kierunki rozwoju**

Jedną z podstawowych funkcji na terenie miasta jest mieszkalnictwo.

Ogólne kierunki rozwoju:

- powiększanie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- preferowania lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach dogodnych pod względem fizjograficznym, (poza terenami osuwisk aktywnych ciągle, aktywnych okresowo i nieaktywnych, poprzez wykazanie terenów niekorzystnych dla zabudowy i zagrożonych ruchami masowymi ziemi);
- sytuowanie zabudowy mieszkaniowej poza strefami uciążliwości komunikacyjnych i przemysłowych (hałas, zanieczyszczenia),
- sukcesywne przekształcanie terenów zabudowy zagrodowej w silnie zurbanizowanych obszarach na tereny zabudowy jednorodzinnej,
- sukcesywny rozwój układu komunikacyjnego obsługujący tereny mieszkaniowe;
- rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze względów: przestrzennych, (w tym szeroko rozumianego ładu przestrzennego), technicznych, ekonomicznych i dostępności komunikacyjnej; niekorzystne jest rozpraszanie zabudowy, wykorzystującej dla pojedynczej zabudowy tereny bardzo oddalone od uformowanej jednostki osadniczej. Dlatego też należy uznać, iż wyznaczone w niniejszym studium tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią docelowy ich zasięg. Nowe tereny zabudowy należy konsumować etapami, systematycznie, wykorzystując poszczególne ich części w miarę potrzeb i możliwości ich wyposażania w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nowa zabudowa powinna się skupiać wokół istniejących układów przestrzennych poprzez sukcesywną ich rozszerzanie. Ekspansja i

powstawanie nowych enklaw zabudowy powinno pozostawać pod ścisłą kontrolą np. poprzez prowadzenie konsekwentnej polityki w zakresie kolejności opracowywania planów miejscowych, bądź etapowania, polegającego na wykorzystywaniu częściowym (po fragmencie) obszaru urbanizacji określonego w studium. Istniejące tereny zabudowy, w większości ekstensywnie wykorzystane należy porządkować i uzupełniać nowymi budynkami.

## **2.1.2 Parametry i wskaźniki urbanistyczne**

W celu uzyskania właściwych efektów przestrzennych, w tym - utrzymania ładu przestrzennego, przy realizacji nowego zagospodarowania, określono poniżej, ramowe wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych, które winne być szczegółowo doprecyzowane na etapie opracowania planu miejscowego.

Sformułowanie - „zabudowa” obejmuje wszystkie formy zainwestowania kubaturowego: zabudowę mieszkaniową, (w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, zagrodową), usługową, produkcyjną, oraz wszelkie inne łączone formy, np. mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową.

### **Parametry i wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określa się następujące parametry i wskaźniki:

- teren biologicznie czynny powinien wynosić minimum 25% powierzchni terenu inwestycji. W sytuacjach istniejącego, zwartego zainwestowania (np. w sytuacji całkowitej zabudowy działki w rejonie Rynku) dopuszcza się wskaźnik 0% terenu biologicznie czynnego;
- powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej
- wielorodzinnej, powinna wynosić minimum 1000m<sup>2</sup>,
- wysokość budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (określona zgodnie z przepisami odrębnymi) - powinna wynosić maksymalnie 15m,
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych - powinien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

### **Parametry i wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej:**

Zabudowa mieszkaniowa obejmuje: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo - usługową, zagrodową oraz zabudowę letniskową. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w systemie: wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym, rezydencjonalnym.

Tereny zabudowy mieszkaniowej zostały podzielone w zależności od położenia w obszarze miasta.

W celu uzyskania właściwych efektów przestrzennych, określono poniżej, ramowe wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych, które winne być szczegółowo doprecyzowane na etapie opracowania planów miejscowych:

- teren biologicznie czynny:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - w strefie śródmiejskiej wskaźnik nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni terenu inwestycji, z zastrzeżeniem, iż w terenach o niekorzystnych warunkach dla zabudowy nie może być mniejszy niż 30% terenu inwestycji; W sytuacjach istniejącego, zwartego zainwestowania (np. w sytuacji całkowitej zabudowy działki w okolicach Rynku ) dopuszcza się wskaźnik 0% terenu biologicznie czynnego;
  - dla zabudowy mieszkaniowej - w strefie podmiejskiej wskaźnik nie może być mniejszy niż 25% powierzchni terenu inwestycji, z zastrzeżeniem, iż w terenach o niekorzystnych warunkach dla zabudowy nie może być mniejszy niż 40% terenu inwestycji;
  - dla zabudowy mieszkaniowej - w strefie siedliskowej wskaźnik ten nie może być mniejszy niż 30% powierzchni terenu inwestycji, z zastrzeżeniem, iż w terenach o niekorzystnych warunkach dla zabudowy nie może być mniejszy niż 50% terenu

- inwestycji;
- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - w strefie śródmiejskiej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej - w strefie podmiejskiej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, iż w terenach o niekorzystnych warunkach dla zabudowy minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy mieszkaniowej - w strefie siedliskowej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż w terenach o niekorzystnych warunkach dla zabudowy minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- wysokość budynku (określona zgodnie z przepisami odrębnymi) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m;
- wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wynosi minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie. W sytuacjach istniejącego zwartego zainwestowania np. w centrum miasta dopuszcza się zmniejszenie powyższego wskaźnika na etapie opracowania miejscowego planu.

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sytuacji jej rozbudowy i przekształceń, wielkości ustalonych powyżej wskaźników mogą być indywidualnie korygowane na etapie opracowywania miejscowego planu.

## 2.1 Usługi

### 2.2.1 Ogólne kierunki rozwoju

W obszarze miasta rozwój funkcji usługowej dotyczy:

- obsługi mieszkańców miasta i regionu (handel detaliczny, kultura, oświata, sport i rekreacja, opieka zdrowotna);
- obsługi podmiotów gospodarczych (handel hurtowy, obsługa komunikacji, obsługa biznesowa);
- obsługi ruchu turystycznego (kultura, gastronomia, obsługa turystyczna, rekreacja).

Ogólne kierunki rozwoju obejmują:

- rozwój jakościowy usług, odnoszący się do wzrostu różnorodności i standardu,
- wzmacnianie rangi i funkcji miasta poprzez rozwój usług dla ludności nie tylko miasta, lecz także sąsiednich gmin,
- lokalizację usług kultury, turystyki i administracji,
- lokalizację usług oświaty (szkolnictwo policealne, specjalistyczne),
- zapewnienie obiektom usługowym wystarczającej liczby miejsc parkingowych,
- dostosowanie obiektów usługowych i przestrzeni wokół nich dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- kształtowanie zabudowy usługowej poprzez tworzenie miejskich przestrzeni publicznych, takich jak: place, pasaże, ciągi piesze;
- wprowadzanie zieleni urządzonej jako funkcji towarzyszącej terenom usługowym.

W mieście przyjmuje się docelowo, kontynuację trzystopniowego systemu obsługi mieszkańców:

- poziomu ponadpodstawowego,
- poziomu podstawowego,
- poziomu elementarnego.

Poziom ponadpodstawowy obejmuje usługi :

- z zakresu edukacji - (placówki szkolnictwa ponadgimnazjalnego) Zespół Szkół im. H. Kołłątaja, Zespół Szkół im. bł. ks. P. Dańkowskiego,
- z zakresu opieki społecznej - Dom Opieki Społecznej dla Dzieci SS. Prezentek, Środowiskowy Dom Samopomocy - placówka dzienna, świetlica opiekuńczo - wychowawcza,
- z zakresu ochrony zdrowia - Podstacja w Jordanowie Szpitalnego Oddziału Ratunkowego w Suchej Beskidzkiej
- z zakresu administracji publicznej - Komisariat Policji.

Poziom podstawowy obejmuje między innymi usługi:

- z zakresu administracji - Urząd Miasta Jordanów, obiekty sportowe LKS "Jordan", Miejski Ośrodek Kultury, Miejska Biblioteka, Urząd Pocztowy, NZOZ Przychodnia Miejska, Gimnazjum.

Poziom elementarny obejmuje między innymi usługi:

- z zakresu edukacji - przedszkole, szkoła podstawowa;
- z zakresu handlu i gastronomii - obiekty usługowe zlokalizowane w centrum miasta skupionym wokół Rynku oraz przy ulicach wychodzących z Rynku tj. ulicy Kolejowej, Piłsudskiego, Mickiewicza, a także 3-Maja.

Zakłada się rozwój ukształtowanych mniejszych centrów usługowych w poszczególnych częściach miasta, ważniejsze z nich oznaczono na rysunku studium zatytułowanym „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*”.

Zakłada się tworzenie nowych ośrodków usługowych w terenach miasta wyznaczonych do rozwoju jako funkcji uzupełniającej do mieszkalnictwa.

Ze względów: przestrzennych, komunikacyjnych, technicznych i ekonomicznych; należy dbać o utrzymanie zasady koncentracji i nie rozpraszania zabudowy usługowej, dlatego też w terenach usługowych ustalonych w niniejszym studium, nowa zabudowa powinna być skupiona, winna wykorzystywać istniejące pozytywne zasoby np. charakterystyczny układ przestrzennych, tradycyjną zabudowę, dostępność komunikacyjną, istniejące zasoby kulturowe i przyrodnicze. Należy umożliwić sukcesywny rozwój obiektów i urządzeń poprzez prowadzenie konsekwentnej polityki w zakresie kolejności opracowywania planów miejscowych dla tych terenów, bądź ich etapowania, polegającego na wykorzystywaniu częściowym (po fragmencie) obszarów rezerwowanych dla koncentracji usług. Funkcja usługowa stanowi uzupełnienie i dopełnienie w terenach o innym przeznaczeniu przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej realizowanej w różnej formie (np. wielorodzinnej, jednorodzinnej, innej) i zabudowy produkcyjnej, składowej, a także jest nieodłącznym uzupełnieniem terenów rekreacji, sportu i turystyki.

Zakładany w studium rozwój funkcji usługowej miasta, jest zgodny z programem rewitalizacji, w którym wyznaczono, obszary koniecznej rewitalizacji obejmujące;

- w pierwszej kolejności: rewitalizację centrum - miasta, w tym; rewitalizację terenu Rynku, remont Szkoły Podstawowej, budowę wielofunkcyjnego boiska sportowego przy gimnazjum, remont przedszkola, remont budynku biblioteki;
- druga faza to rewitalizacja teren zakładów komunalnych z przewidzianym remontem i adaptacją budynku zakładu komunalnego na mieszkania socjalne wraz z zagospodarowaniem otoczenia;
- trzecia faza rewitalizacji obejmuje teren ośrodka Astra z modernizacją i rozbudową infrastruktury turystyczno - wypoczynkowej.

Tereny rozwoju funkcji usługowej wyznaczone zgodnie z programem rewitalizacji oznaczono graficznie na rysunku studium zatytułowanym „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*”.

## 2.2.2 Parametry i wskaźniki urbanistyczne

W celu uzyskania właściwych efektów przestrzennych, określono poniżej, ramowe wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych, które winne być doprecyzowane na etapie opracowania planu miejscowego.

W terenach zabudowy usługowej zaleca się utrzymanie :

- teren biologicznie czynny w strefie śródmiejskiej rejonu urbanizacji, na poziomie 20% powierzchni terenu inwestycji. W sytuacjach istniejącego, zwartego zainwestowania (np. w sytuacji całkowitej zabudowy działki w rejonie Rynku) dopuszcza się obniżenie wskaźnika nawet do poziomu 0% terenu biologicznie czynnego.
- teren biologicznie czynny w strefie podmiejskiej rejonu urbanizacji na poziomie 30% powierzchni terenu inwestycji,
- teren biologicznie czynny w strefie siedliskowej rejonu przyrodniczego na poziomie 40% powierzchni terenu inwestycji.

Dla terenów rekreacji, sportu i turystyki UT - niezależnie od położenia określa się minimalny teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% terenu inwestycji, zaś dla terenów zieleni parkowej - nie mniejszy niż 80% terenu.

Wysokość budynków zabudowy usługowej - w .zróżnicowanych . formach, winna kształtować się następująco :

- na terenie strefy śródmiejskiej - maksymalnie 15m,
- na terenie strefy podmiejskiej - maksymalnie 12m;
- na terenie strefy siedliskowej - maksymalnie 10m;
- dopuszczalna wysokość obiektów sakralnych lub innych pełniących funkcje publiczne (typu strażnica, wieża widokowa, obiekty straży pożarnej) winna zostać ustalona na etapie opracowania planu miejscowego.

Wskaźnik ilości miejsc parkingowych winna kształtować się następująco:

- minimum 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych lub
- minimum 1 miejsce parkingowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, w sytuacjach istniejącego zwartego zainwestowania (np. w centrum miasta, w sytuacji całkowitej zabudowy działki) w opracowywanym planie miejscowym dopuszcza się 0% wskaźnika miejsc parkingowych, przy zapewnieniu lokalizacji innych powierzchni parkingowych.

Należy dążyć do kompleksowego dostosowania przestrzeni i obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Czynnikiem podnoszącym atrakcyjność terenów usługowych są: wysokie walory architektoniczne obiektów, udział terenów zieleni, organizacja wewnętrznej komunikacji pieszej, wprowadzanie małej architektury. Wymaga się, aby obiekty usługowe posiadały reprezentacyjne wejścia lub elewacje od strony przestrzeni publicznych.

W przypadku terenów wskazanych, jako miejsca, gdzie możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (wielkopowierzchniowe obiekty handlowe) dopuszcza się w planach miejscowych wyznaczenie innych wskaźników i parametrów zabudowy, niż określone w niniejszym rozdziale, indywidualnie dostosowanych do specyfiki obszaru lokalizacji inwestycji oraz rodzaju obiektu.

## 2.3 Tereny produkcyjno usługowe

### 2.3.1 Ogólne kierunki rozwoju

Przemysł i produkcja w połączeniu z usługami stanowią oprócz mieszkalnictwa podstawową funkcję miasta.

Zakłada się dalszy rozwój ukształtowanych zespołów produkcyjnych, podtrzymuje się możliwość rozwoju funkcji przemysłowej na terenach ustalonych w obowiązującym planie miejscowym oraz ustala się nowe tereny koncentracji tego typu działalności.

Ze względów: przestrzennych, komunikacyjnych, technicznych i ekonomicznych; należy dbać o utrzymanie zasady koncentracji i nie rozpraszania zabudowy produkcyjnej.

W pierwszej kolejności winno zaistnieć uzupełnianie i wypełnianie istniejących terenów o tej tym użytkowaniu, a następnie uporządkowane poszerzanie terenów zabudowy produkcyjnej o działki sąsiednie. Należy prowadzić konsekwentną politykę w tym zakresie np. poprzez etapowe opracowywanie planów miejscowych dla tych terenów. Funkcją uzupełniającą dla przemysłu są usługi.

Tereny produkcyjno-usługowe położone w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych winny zostać otoczone systemem zieleni o charakterze izolacyjnym.

Skuteczną metodą dla osiągnięcia efektu koncentracji funkcji przemysłowej, wykorzystania istniejących zasobów i prawidłowego, uporządkowanego rozwoju jest podjęcie działań w zakresie :

- systematycznego uzbrajania istniejących i wyznaczonych terenów przemysłowych w infrastrukturę techniczną;
- realizację dogodnej obsługi komunikacyjnej;
- wyznaczenia terenów pod inwestycje produkcyjne różnych kategorii i dla różnego typu inwestorów,
- stworzenia atrakcyjnej oferty dla inwestorów obejmującej zestawienia istniejących nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, dzierżawy, wynajmu, leasingu na cele produkcyjne;
- opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów inwestycyjnych,

[Dodatkowo na wskazanych na rysunku "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" obszarach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej.](#)

### **2.3.2 Parametry i wskaźniki urbanistyczne zabudowy produkcyjnej**

W celu uzyskania właściwych efektów przestrzennych, określono poniżej, ramowe wielkości wskaźników urbanistycznych, które winne być doprecyzowane na etapie opracowania planu miejscowego.

Dla zabudowy w terenach o funkcji przemysłowej zaleca się stosowanie następujących parametrów i wskaźników:

- teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 20% powierzchni inwestycji,
- wskaźnik miejsc parkingowych:
  - minimum 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych, lub
  - minimum 1 miejsce parkingowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powierzchni produkcyjnej produkcyjnej.

Parametry i wskaźniki wysokościowe dla zabudowy produkcyjnej winne zostać ustalone na etapie opracowania planów miejscowych przy uwzględnieniu indywidualnych względów technologicznych poszczególnych obiektów.

## **2.4 Zieleń**

### **2.4.1 Ogólne kierunki rozwoju**

Zieleń spełnia wiele funkcji i wpływa na poprawę warunków życia mieszkańców. Najważniejsze kierunki polityki przestrzennej obejmują:

- stworzenie systemu przyrodniczego - na bazie istniejących zasobów - uwzględniającego różne formy zieleni (lasy, łąki, grupy zadrzewień, parki, zieleńce miejskie, ogrody działkowe, szpalery i aleje drzew),
- zwiększenie udziału zieleni leśnej i parkowej w ogólnej powierzchni miasta,
- ochrona terenów korytarzy - naturalnej otuliny biologicznej rzek, potoków i cieków wodnych,
- wytworzenie ciągów korytarzy ekologicznych połączonych w system zieleni łączący różne formy zieleni;
- zachowanie strefy ekotonowej od terenów leśnych o szerokości minimum 25m od zabudowy.

#### **Lasy i zalesienia**

Istniejące lasy i zadrzewienia pozostawia się do utrzymania. Podlegają one ochronie jako istotny czynnik kształtujący lokalne warunki klimatyczne oraz stanowią naturalną ostoję flory i fauny.

W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej.

Proponuje się zwiększenie udziału lasów i zadrzewień w ogólnej powierzchni miasta, między innymi poprzez utrzymanie terenów zalesień ustalonych w obowiązującym planie, wyznaczenie nowych terenów z możliwością zalesień oraz dopuszczenie powstawania terenów lasów w terenach zieleni nie urządzonej.

#### **Zieleń nie urządzonej**

Tereny zieleni nie urządzonej pozostawia się do utrzymania z zaleceniem ochrony. Dopuszcza się w terenach zieleni nie urządzonej zalesienia i zadrzewienia. Tereny zieleni nie urządzonej stanowią dopełnienie terenów korytarzy ekologicznych.

W terenach zieleni nie urządzonej obowiązuje zakaz nowej zabudowy, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania.

#### **Zieleń urządzonej**

Tereny zieleni urządzonej obejmują zieleń parkową, cmentarze, ogrody działkowe oraz inne drobne formy, w tym skwery, zieleńce, place zabaw, szpalery i aleje drzew. Dla polepszenia warunków życia mieszkańców wskazane jest zwiększenie udziału tego rodzaju zieleni na obszarze miasta. Wszystkie tereny zwartej zabudowy, zwłaszcza w strefie śródmiejskiej, powinny posiadać własne enklawy zieleni urządzonej oraz dostęp do wydzielonych terenów zieleni urządzonej. Na terenie miasta wskazuje się konieczność realizacji systemu zieleni urządzonej, w oparciu o istniejące enklawy oraz sukcesywne ich powiększanie i powstawanie nowych, w tym w ramach ustalonych w studium terenów budowlanych oraz jako towarzyszące głównym ciągom komunikacyjnym pieszym i drogowym.

Zieleń parkowa wpływa na poprawę warunków życia mieszkańców ale także kształtuje wizerunek miasta, dlatego zaleca się realizację systemu zieleni urządzonej. System ten zapoczątkowany centralnie - na Rynku, promieniście mógłby być kontynuowany wzdłuż ulic i towarzyszyłby głównym ciągom komunikacyjnym miasta.

Wskazuje się konieczność rewitalizacji istniejących terenów zieleni miejskiej (nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej, krzewów i bylin, uporządkowanie, likwidacja zarośli). Zespoły zieleni parkowej powinny być wyposażone w ciągi komunikacji pieszej i rowerowej oraz w elementy małej architektury.

W terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji. Możliwość i wielkość dopuszczanej zabudowy towarzyszącej w tym związanej z usługami sportu i

rekreacji oraz kultury, handlu i gastronomii, winna zostać ustalona na etapie opracowania planu miejscowego.

Teren biologicznie czynny w zieleni urządzonej nie może być mniejszy niż 80% jej powierzchni.

### **Cmentarze**

W niniejszym studium utrzymano lokalizacje istniejących cmentarzy wraz z rezerwami terenowymi dla ich poszerzeń ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Cmentarze powinny mieć dogodne połączenia komunikacyjne, zarówno dla ruchu indywidualnego jak i zbiorowego. Powinny także posiadać odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie (minimum 20).

Ustala się możliwość powiększenia terenów cmentarzy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Zgodnie z przepisami odrębnymi wokół cmentarzy winne zostać ustalone strefy obejmujące obszary położone w zasięgu 50m i 150m od ich granic, w których obowiązują ograniczenia dla zainwestowania i użytkowania terenu.

Dopuszcza się w ramach terenów cmentarzy oraz w ich pobliżu realizację obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu, typu zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, kaplice.

Ustala się konieczność wyposażenia terenów cmentarzy w podstawową infrastrukturę techniczną.

## **2.5 Wody powierzchniowe**

### **Ogólne kierunki rozwoju**

Głównymi wodami powierzchniowymi miasta są:

1. rzeka Skawa (prawostronny dopływ Wisły), której odcinek górnego biegu znajduje się w granicach administracyjnych Jordanowa.
2. główne prawobrzeżne dopływy Skawy na terenie miasta - Malejówka z Naprawką Flakowski Potok i potok Strącze oraz,
3. lewobrzeżne dopływy Skawy - Potoki Pod Stachurą, Brzeźnica i Repelówka.

Istniejące zasoby wód powierzchniowych miasta stanowią podstawowy element korytarzy ekologicznych zapewniających naturalne i prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i dają możliwość ich wykorzystania na cele sportowo - rekreacyjne.

Funkcja przyrodnicza wód powierzchniowych oraz ich bezpośredniego otoczenia może być uzupełniona funkcją sportowo - rekreacyjną.

## **2.6 Tereny wyłączone spod zabudowy**

Studium ustala, iż wyłączone spod zabudowy są:

- lasy (za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej),
- tereny zalesień wyznaczone w obowiązujących dokumentach planistycznych,
- tereny z możliwością zalesień,
- tereny obudowy biologicznej cieków
- tereny wód powierzchniowych;
- tereny komunikacji (za wyjątkiem obiektów służących komunikacji) • tereny osuwisk aktywnych oraz osuwisk aktywnych okresowo.

Generalnie wyłączone spod zabudowy są w znaczne części miasta objęte strefą terenów lasów i zalesień w wyznaczonym w studium *Rejonie przyrodniczym*.

Poszczególne tereny oznaczono graficznie na rysunku studium zatytułowanym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Formułując generalne ustalenia dotyczące ochrony środowiska w obszarze miasta przyjmuje się ograniczenia i uwarunkowania wynikające z polityki regionalnej szczegółowo określone w tomie dotyczącym uwarunkowań rozwoju.

2. W zakresie respektowania obowiązujących norm czystości powietrza, wód i gleb oraz norm dopuszczalnego hałasu ustalenia polityki ochrony środowiska (nawiązując do powszechnie obowiązujących aktów prawnych) określają następujące warunki dotyczące obszaru całego miasta:

- likwidację uciążliwości (doprowadzenie do powszechnie obowiązujących norm) w obiektach istniejących, stanowiących zagrożenie dla środowiska poprzez montaż urządzeń i instalacji skutecznie je neutralizujących,
- dalszy rozwój gospodarczy miasta, w tym w zakresie zaopatrzenia obiektów w ciepło w oparciu o paliwa czyste ekologicznie wykorzystywane w źródłach ciepła,
- sukcesywne wyposażanie terenów budowlanych w systemy kanalizacyjne,
- likwidację dzikich wysypisk śmieci i gruzu.

3. Na terenie miasta podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczenia do powietrza jest emisja niska, która obejmuje przede wszystkim emisję z indywidualnych ogrzewań budynków (lokalne kotłownie i paleniska domowe) oraz emisję komunikacyjną.

W związku ze stwierdzoną klasą ogólną (klasa C) dla strefy *myślenicko-suskiej*, w tym dla miasta Jordanowa, uzyskaną w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia, obszar został zakwalifikowany do opracowania Programu Ochrony Powietrza, mającego doprowadzić do poprawy jakości powietrza.

Polityka państwa w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami charakteryzuje się:

- promowaniem zasady ograniczania zanieczyszczeń u źródła, poprzez zmiany nośników energii, stosowanie czystszych surowców, technologii, instalowanie urządzeń redukujących emisję zanieczyszczeń, oraz minimalizację zużycia energii i surowców;
- wprowadzaniem norm produktowych;

Działania w zakresie ochrony i poprawy jakości powietrza atmosferycznego winny objąć: zmianę nośników energii grzewczej tj. przejście z ogrzewania węglowego na olejowe, gazowe lub inne oraz generalne wspieranie rozwoju systemu wykorzystania energii odnawialnej,

Ponadto działaniami miasta powinny polegać na:

- zapewnieniu środków finansowo-technicznych na stopniową likwidację niskiej emisji,
- poprawie systemu transportu poprzez modernizację, przebudowę i budowę dróg gminnych;
- współpracy i uczestnictwie w modernizację, przebudowę i budowę tras, będących zadaniami powiatu, województwa i kraju,
- modernizację systemów transportu zbiorowego,
- współpraca w organami ochrony środowiska przy identyfikacji obszarów o przekroczonych dopuszczalnych poziomach stężeń zanieczyszczeń,
- współpraca z zakładami przemysłowymi idąca w kierunku minimalizacji emisji do powietrza.

4. Nieuregulowana gospodarka ściekowa na znacznym terenie miasta oraz brak szczelnych zbiorników wybieralnych powodują skażenie środowiska przez przedostanie się zanieczyszczeń do Skawy i jej dopływów oraz wód podziemnych. Nie oczyszczone ścieki komunalne z jednostek osadniczych, ścieki przemysłowe, wody opadowe z terenów zurbanizowanych oraz z terenów komunikacyjnych, są podstawowym źródłem zanieczyszczenia wód.

Osiągnięcie poprawy czystości wód powierzchniowych jest możliwe po objęciu terenów

budowlanych kanalizacją miejską oraz realizacją systemu kanalizacji opadowej. Należy również poprawić stan techniczny istniejących sieci i bezodpływowych zbiorników. Przedsięwzięcia związane z ujęciem ścieków i ich oczyszczaniem wymagają koordynacji i współdziałania.

Ochrona przed zanieczyszczeniem wód podziemnych uwarunkowana jest przede wszystkim pełnym skanalizowaniem obszaru i kontrolą szczelności zbiorników bezodpływowych, rekultywacją terenów zdegradowanych oraz systematyczną kontrolą obiektów o największym zagrożeniu dla wód podziemnych.

5. Na terenie miasta występują tereny zagrożone erozją wodną. Zwraca się uwagę na konieczność rozwiązania problemu erozji środkami technicznymi oraz odpowiednim użytkowaniem ziemi. Zapobieganie degradacji szaty roślinnej spowodowanej degradacją gleb związane jest z właściwą pielęgnacją szaty roślinnej, stosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia, zalesianiem nieużytków oraz wzbogacaniem gleb środkami glebotwórczymi.

6. Głównym źródłem hałasu na terenie miasta jest wzmożony ruch na drodze krajowej nr 28 oraz na drogach powiatowych 1685 K Pcim - Jordanów, 1669 K Jordanów - Spytkowice; 683 K Toporzysko - Sidzina; 1684 K Jordanów - Bystra

Tereny położone w pobliżu tak ruchliwych tras komunikacyjnych znajdują się w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania.

Dla ograniczenia uciążliwości głównych arterii komunikacyjnych przebiegających przez teren miasta przejawiających się wzmożonym hałasem oraz zanieczyszczeniami spalin uznaje się za zasadne:

- modernizację nawierzchni dróg,
- realizację obwodnicy lub innego rozwiązania technicznego np tunelowego likwidującego najbardziej uciążliwy ruch samochodowy z terenów zwartej zabudowy;
- wprowadzanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej (ograniczającej skutki zanieczyszczeń gazami spalin oraz hałas) oraz montowanie ekranów akustycznych (szczególnie w obszarach przebiegu w sąsiedztwie zabudowy);

7. Na terenie miasta występują następujące formy ochrony przyrody na podstawie obowiązującej ustawy o ochronie przyrody:

- zespół parkowy Chrobacze (lipa - 4 szt., dęby, świerki, jesiony, modrzewie),
- zadrzewienia wawożu Chrobacze w sąsiedztwie parku (lipa - 2 szt., świerk - 2 szt., jesion - 2 szt., brzoza, dąb),
- grupa 4 drzew w otoczeniu kościoła (lipa, jawor, jesion - 2 szt.),
- przy drodze Jordanów - Łętownia w przysiółku Nasiałówka (sosna pospolita)

Na obszarze miasta nie występują inne obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione tj. obszary Natura 2000 i rezerваты przyrody.

Teren miasta Jordanowa został wyłączony z Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Z roślin podlegających ścisłej ochronie na terenie miasta Jordanów można spotkać:

- bluszcz pospolity - rośnie głównie w lasach liściastych, pnąc się po powierzchni pni, gałęziach, skałach lub glebie,
- dziewięsiś bezłodygowy - spotykany najczęściej na suchych łąkach w widnych lasach,
- ciemniżyca zielona - występuje najczęściej w miejscach odkrytych na hałach i na łąkach, jak i w zaroślach i w lasach; zagrożeniem dla gatunku jest przeorywanie łąk oraz ich nawożenie,
- storczyca kulista - rośnie na trawiastych stokach, w murawach górskich oraz w płatach ziołorośli i wśród luźnych zarośli,
- storczyk męski - preferuje łąki świeże i suche oraz umiarkowanie suche zarośla i widne lasy liściaste

Ze zwierząt podlegających ścisłej ochronie prawnej na omawianym obszarze występują:

- ryby: strzeble, kielbie
- płazy: salamandra plamista, traszka (grzebieniasta, zwyczajna, karpacka, górską) ropucha (zwyczajna, zielona), rzekotka drzewna, grzebiuszka ziemna
- gady: zaskroniec zwyczajny, jaszczurka (żyworodna, padalec, zwinka)
- ptaki: dzięcioł (czarny, zielony, pstry, krętogłów), bocian, derkacz, puszczyk, skowronek, jaskółka, drozd, mysikrólik, wilga, zięba, czyż, krzyżodzioby, szczygieł, kulczyk, trznadel, kukułka, jemioluska, pustułka, kowalik, szpak, kos, rudzik, pliszka, pluszcz, sikorka, myszołów zwyczajny
- ssaki: nietoperz (gacek wielkouch, gacek wąsatek, jeż, kret, ryjówka (aksamitna, górską, malutka), wiewiórka.

8. Rzeka Skawa wraz z dopływami stwarza zagrożenie powodziowe dla miasta Jordanów. Na Rysunku nr 2 studium zatytułowany - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* zaznaczono strefę zalewu wodami powodziowymi Q1% i obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią z przebiegiem granic Q1%/Q3,33% lub Q1%/Q10% w oparciu o połączenie zasięgu zalewu wodą Q1% oraz częściowo Q3,33% i Q10%, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

W obszarze tym obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi, w tym zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem terenów utrwalonych istniejącym zainwestowaniem oraz terenów budowlanych ustalonych w obowiązującym planie. Wszelką działalność inwestycyjną w tych terenach należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zagrożenia podtopienia. Obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek wystąpienia zagrożenia, polegające między innymi na: realizacji budynków bez podpiwniczenia, podniesienia rzędnej pierwszej kondygnacji budynku oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na wodę.

W październiku 2020 r. zostały opublikowane zaktualizowane mapy zagrożenia powodziowego. Na rysunku zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w granicach obszaru opracowania drugiej zmiany studium wskazano zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach tych obszarów występują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na terenie miasta występują osuwiska aktywne, osuwiska okresowo aktywne, osuwiska nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi. Na rysunkach studium zaznaczono wyżej wymienione obszary. Ponadto na stokach o dużych spadkach zaznaczono obszary o niekorzystnych warunkach dla zabudowy, które również określono na rysunkach Studium.

Uznaje się za celowe utrzymanie nie budowlanego przeznaczenia terenu osuwisk. Realizacja inwestycji w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi musi zostać wyprzedzona wykonaniem dokumentacji geologiczno - inżynierskiej określającej możliwości i warunki jej wykonania. Natomiast zasady i szczegółowe warunki realizacji inwestycji budowlanych w obszarach o niekorzystnych warunkach dla zabudowy winny zostać określone w dokumentacji geotechnicznej określającej warunki posadowienia obiektów w tych terenach .

10. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem, w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych, należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów.

11. Na terenie miasta Jordanowa występują dwa zbiorniki wód podziemnych, zaliczane do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Warstw Magura nr 445 i Dolina rzeki Skawy nr 444. Zbiorniki te nie są chronione w sposób naturalny, dlatego są silnie narażone na zanieczyszczenia przenikające z powierzchni terenu. Zbiorniki te wymagają najwyższej ochrony przed zanieczyszczeniem, w tym

zwłaszcza konieczna jest realizacja systemu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków.

Ranga GZWP nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra) została obniżona do rangi lokalnego zbiornika wód podziemnych Zbiornik warstw Magura (Babia Góra). Obszar zmiany studium znajduje się w zasięgu LZWP nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra), który należy chronić przed zanieczyszczeniami. Ochronę wód podziemnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Obszar zmiany studium leży w zasięgu korytarza ponadregionalnego Korytarz Południowy KPd oraz korytarza ekologicznego o zasięgu krajowym - "Beskidy Średnie" KPd-13B.

13. Obszar trzeciej zmiany studium leży w zasięgu korytarza ponadregionalnego Korytarz Południowy KPd oraz korytarza ekologicznego o zasięgu krajowym - "Beskidy Średnie" KPd-13B.

#### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. Występujące na obszarze miasta Jordanowa zespoły i obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne świadczące o tradycji osadnictwa w tym rejonie, szczegółowo opisane w tomie I *Diagnoza stanu istniejącego - uwarunkowania i możliwości rozwoju*, stanowią wartości kulturowe rangi regionalnej i podlegają ochronie.

2. Generalne ustalenia polityki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej dotyczą w szczególności:

- objęcia stałą ochroną wszystkich zespołów zabytkowych oraz pojedynczych obiektów i elementów zabytkowych, które z racji posiadanej rangi historycznej i wartości winne być zachowane dla następnych pokoleń,
- zachowania ich naturalnego otoczenia, tj. zarówno układów i założeń urbanistycznych, jak i zieleni towarzyszącej (w tym szczególnie zespołów parkowych),
- objęcia stałą ochroną miejsc upamiętniających ważne wydarzenia historyczne (w tym szczególnie zespoły cmentarne),
- właściwego wykorzystania obiektów zabytkowych w dostosowaniu do aktualnych potrzeb w sposób nie kolidujący z ich charakterem i stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej,
- przestrzegania zasad ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z ustalonymi przepisami odrębnymi stanowiącymi uwarunkowania dla inwestowania w rejonie ich występowania,
- opracowania dokumentacji historycznych dla poszczególnych zespołów i obiektów zabytkowych jako podstawy dla kreowania nowej, przebudowywanej i dostosowywanej do współczesnych wymogów istniejącej zabudowy,
- uzupełniania i korygowania gminnej ewidencji obiektów zabytkowych i innych dokumentacji historycznych,

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie zespołów zabytkowych oraz pojedynczych obiektów i elementów wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, oraz w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony dóbr kultury.

Na terenie miasta wpisane do rejestru zabytków to:

- dwór Chrobacze z ogrodem dworskim i alejami dojazdowymi (A-329 z 12.01.1979r.) [A-853/M];
- dawny zajazd „Poczekaj”, ul. Kolejowa 10 (A-788 z 27.12.1995r.) [A-851/M];
- ratusz Rynek 1 z wyznaczeniem strefy ochronnej obejmującej plac rynkowy (A-789 z 22.12.1995r.) [A-852/M];
- kościół p.w. Przenajświętszej T rójcy z otoczeniem (A-754 z 25.07.1994r.) [A-850/M];
- budynek dawnego Ratusza i Sądu Grodzkiego, Rynek 2 [A-1457/M] z 28.09.2016.

Miasto Jordanów posiada opracowaną gminną ewidencję zabytków zawierającą 83 pozycje. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Jordanowa zostały wprowadzone strefy chroniące obiekty i tereny wymagające ochrony kulturowej, takie jak:

- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obiektu wpisanego do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego śródmieścia
- strefa otulinowa ochrony widokowej

Niniejsza zmiana studium podtrzymuje te ustalenia. Na rysunku studium zatytułowanym „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*” oprócz obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zaznaczono:

- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego śródmieścia .

Natomiast w trakcie opracowywania projektów zmian obowiązującego planu miejscowego dopuszcza się możliwość korekty zasięgu lub rezygnację z tej formy ochrony ale dopuszczenie to jest możliwe po przeprowadzeniu wnikliwej analizy i szczegółowym rozeznaniu stanu faktycznego.

W obszarze miasta Jordanowa podlegają ochronie wszystkie kapliczki, pomniki, tablice i krzyże. Lokalizacje poszczególnych obiektów zostały oznaczone na rysunku studium.

W obszarze miasta Jordanowa zlokalizowanych jest 16 nieudokumentowanych stanowisk archeologicznych, do których w wyniku przeprowadzonych badań dodano 20 nowych stanowisk archeologicznych, w tym 19 z okresu nowożytnego i jedno stanowisko okresu nowożytnego oraz okresu średniowiecznego. W sumie na obszarze miasta Jordanów znajduje się 36 stanowisk archeologicznych. Szczegółowe zestawienie danych dotyczących stanowisk archeologicznych zamieszczono w tomie I niniejszego studium. Położenie stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunkach studium.

3. „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego” w mieście Jordanowie proponuje lokalizację parku kulturowego. Określenie szczegółowego przebiegu granic proponowanego parku wymaga sporządzania dokumentacji konserwatorsko- krajobrazowej, uwzględniającej wartości kulturowe, stan zachowania obiektów, zespołów i innych elementów

Na terenie parku kulturowego lub jego części mogą być ustanowione zakazy i ograniczenia dotyczące:

- prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej lub usługowej;
- zmiany sposobu korzystania z zabytków nieruchomych;
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych
- z ochroną parku kulturowego, z wyjątkiem znaków drogowych i znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- składowania lub magazynowania odpadów.

Do chwili obecnej Rada Miasta Jordanowa nie podjęła uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **5.1 Komunikacja**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanowa utrzymuje podstawowe zasady aktualnego modelu sieci transportowej.

#### Sieć drogowa

Powiązania zewnętrzne zapewnia miastu droga krajowa klasy KDGP nr 28 Wadowice - Sucha Beskidzka - Jordanów - Mszana Dolna - Nowy Sącz - Jasło - Krosno - Sanok - Przemyśl, o długości 5,5 km, która w bliskim sąsiedztwie miasta krzyżuje się z drogą krajową E7 Kraków - Myślenice - Chyżne - granica państwa, zapewniając powiązania komunikacyjne z miastami i gminami na obszarze powiatu oraz województwa, a także ze Słowacją.

Powiązania komunikacyjne z obszarami sąsiednich gmin, a jednocześnie powiązania międzydzielnicowe, zapewniają drogi powiatowe o klasie KDZ:

- 1685 K Pcim - Jordanów
- 1669 K Jordanów - Spytkowice
- 1683 K Toporzysko - Sidzina
- 1684 K Jordanów - Bystra

Uzupełnieniem powiązań są drogi i ulice gminne o charakterze lokalnym i dojazdowym.

Istniejąca trasa drogi krajowej nr 28, o znacznym i zwiększającym się natężeniu ruchu przebiega centralnie przez miasto. Istnieje potrzeba utworzenia obejścia/obwodnicy centrum miasta Jordanowa. Studium zakłada wariantową możliwość nowego przebiegu trasy drogi krajowej.

W pierwszym z nich jest obejście centrum Jordanowa od strony północno-zachodniej rezerwowanym pasem drogowym o szerokości ok. 50m, w części północnej obejście przebiega równoległe do sieci infrastruktury technicznej - linii energetycznej, w części wschodniej - przebiega wzdłuż granicy strefy śródmiejskiej miasta, częściowo po śladzie ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

Rozwiązaniem wariantowym nowego przebiegu drogi krajowej jest rozwiązanie tunelowe, zaproponowane w dwóch wersjach. Wersja A obejmuje rozwiązanie krótszego tunelu i fragmentu drogowego po terenie oraz wersję B - rozwiązanie tunelowe. Proponowane przebiegi tras tunelowych są konsekwencją ukształtowania terenu, początek tunelu jest dla obu wersji w rejonie potoku Strącze (oznaczony na rysunku studium symbolem KT). Wersja A zakłada wylot (oznaczony na rysunku studium symbolem KT) w rejonie rzeki Malejówka i po terenie biegnie w kierunku wschodnim do połączenia (teren oznaczony symbolem KP) z istniejącą trasą drogi krajowej. Jego długość wynosiłaby 680 m, grubość nadkładu nad tunelem ok. 30-40 m, a nachylenie wynosiłoby ok. 4<sup>0</sup>. Wersja tunelowa B zakłada ten sam wlot co wersja A i a koniec tunelu w rejonie podłączenia drogi wersji A (teren oznaczony symbolem KP) do drogi krajowej. Jego długość wynosiłaby 940 m, grubość nadkładu nad tunelem ok. 3050 m. Oba warianty nowego przebiegu trasy drogi krajowej wraz z dwoma wersjami przejścia tunelowego przedstawia rysunek studium zatytułowany „*Kierunku zagospodarowania przestrzennego*”. Wybór wariantu trasy i rozwiązań technicznych zostanie ustalony na etapie opracowania projektu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po przeprowadzeniu szczegółowych analiz technicznych i ekonomicznych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

*Pozostałe drogi, w tym drogi powiatowe i gminne (oznaczone na rysunku studium zatytułowany „Kierunku zagospodarowania przestrzennego”) biegną po istniejących trasach wymagają modernizacji, przebudowy i uzupełnienia, ich trasy winne zostać szczegółowo określone na etapie opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

#### Transport kolejowy

Powiązania zewnętrzne zapewnia także mieszkańcom linia kolejowa Kraków - Sucha Beskidzka - Chabówka - Zakopane ze stacją kolejową zlokalizowaną w obszarze miasta pozostawiona do utrzymania i modernizacji.

#### Komunikacja zbiorowa

Oprócz transportu zbiorowego dla mieszkańców zapewnionego przez PKP ze stacją w Jordanowie konieczna jest integracja transportu zbiorowego kołowego, realizowanego przezbusy i autobusy (

lokalne i przelotowe ). Konieczne jest przeniesienie dworca autobusowego i zlokalizowanie go przy ulicy Marszałka Piłsudskiego w sąsiedztwie ośrodka rekreacyjnego, gdzie zintegrowane zostaną przystanki komunikacji autobusowej i mikrobusowej, dalekobieżnej i lokalnej .

### Parkingi

Przewidywany w następnych 15 latach ok. 30% - 40% wzrost tzw. ruchliwości komunikacyjnej mieszkańców Jordanowa oraz wykorzystania samochodu osobowego w codziennych podróżach, wymaga realizacji na obrzeżu strefy śródmiejskiej nowych parkingów w liczbie ok. 200 miejsc postojowych.

Studium zakłada realizację parkingów w terenach oznaczonych symbolami KP na rysunku *studium* zatytułowany „Kierunku zagospodarowania przestrzennego”

## **5.2 Gospodarka wodno - ściekowa**

### **5.2.1 Zaopatrzenie w wodę**

Głównym źródłem wody pitnej dla mieszkańców miasta pozostaną zasoby wodne rzeki Skawy oraz wody z ujęcia wody źródlanej, zlokalizowanego na górze Przykrzec.

Prognozę bilansu zapotrzebowania na wodę sporządzono przy zastosowaniu scalonego wskaźnika średniego dobowego zapotrzebowania wody, przypadającego na jednego mieszkańca. Wskaźnik scalony obejmuje zapotrzebowanie wody na cele komunalno- bytowe, z uwzględnieniem potrzeb dla usług, drobnej wytwórczości, rekreacji i rolnictwa oraz straty na sieci. Wielkość wskaźnika scalonego określono na podstawie faktycznego zużycia wody. Przyjęto, że docelowo sieć wodociągowa zasilać będzie wszystkich odbiorców, przy wyposażeniu mieszkań w zlew kuchenny, spłukiwany ustęp, łazienkę oraz lokalne źródło ciepłej wody. Budynki zostaną podłączone do sieci kanalizacyjnej lub zbiorników bezodpływowych w terenach nieskanalizowanych. Do obliczeń przyjęto średnie dobowe zapotrzebowanie wody:

|                                                |                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| - na cele mieszkaniowe                         | 80 dm <sup>3</sup> /d/Mk                     |
| - na usługi, drobne rzemiosło                  | 20 dm <sup>3</sup> /d/Mk                     |
| - na cele ogólnie komunalne                    | 10 dm <sup>3</sup> /d/Mk                     |
| Razem na cele komunalno-bytowe:                | 110 dm <sup>3</sup> /d/Mk (wskaźnik scalony) |
| - współczynnik nierównomierności dobowej Nd    | 1,5                                          |
| - współczynnik nierównomierności godzinowej Nh | 2,0                                          |

Szacunkowo określono zapotrzebowanie wody dla terenów przemysłowych, przyjmując wskaźnik jak dla ośrodka produkcyjno-usługowego z przemysłem niewodochłonnym z zastosowaniem współczynnika zmniejszającego, to jest 5000 dm<sup>3</sup>/d/ha. Zastosowano współczynnik nierównomierności dobowej Nd=1,5 oraz współczynnik nierównomierności godzinowej Nh=2,0. Oszacowanie należy traktować jako orientacyjne z uwagi na brak przesądzenia co do charakteru produkcji i jej wodochłonności.

Prognoza zapotrzebowania na wodę wskazuje na docelowe zapotrzebowanie wody w wielkości:

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Q <sub>sr.dob.</sub>    | 817 m <sup>3</sup> /dobę  |
| Q <sub>max. dob.</sub>  | 1225 m <sup>3</sup> /dobę |
| Q <sub>max. godz.</sub> | 43,4 l/s                  |

Zdolność produkcyjna istniejących ujęć jest wystarczająca do pokrycia prognozowanego zapotrzebowania na wodę.

### Prognoza zapotrzebowania na wodę

| Rodzaj użytkowania    | Jedn. | Ilość | Wskaźnik jedn. zużycia                | $Q_{\text{śr. dob.}}$   | $N_d$ | $Q_{\text{max.dob.}}$   |                         | $N_h$ | $Q_{\text{max/godz.}}$  |              |
|-----------------------|-------|-------|---------------------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|--------------|
|                       |       |       | $\text{dm}^3 / \text{jedn.}/\text{d}$ | $\text{m}^3 / \text{d}$ |       | $\text{m}^3 / \text{d}$ | $\text{m}^3 / \text{h}$ |       | $\text{m}^3 / \text{h}$ | $\text{l/s}$ |
| Cele komunalno-bytowe | mk    | 5370  | 110                                   | 591                     | 1,50  | 886                     | 37                      | 2,0   | 74                      | 20,5         |
| Przemysł              | ha    | 27,5  | 5000                                  | 138                     | 1,50  | 206                     | 9                       | 2,0   | 17                      | 4,8          |
| Straty w sieci (15%)  |       |       |                                       | 89                      |       | 133                     | 6                       |       | 11                      | 3,1          |
| Cele przeciwpożarowe  |       |       |                                       |                         |       |                         |                         |       |                         | 15,0         |
| Ogółem                |       |       |                                       | 817                     |       | 1225                    | 51                      |       | 102                     | 43,4         |

Źródłem zaopatrzenia w wodę są dwa wodociągi. Wodociąg komunalny obsługuje większą część miasta. Woda dostarczana jest z ujęcia wody powierzchniowej zbudowanego na rzece Skawa. Woda z ujęcia pompowana jest do zakładu uzdatniania i do zbiornika wyrównawczego o pojemności  $500 \text{ m}^3$  zlokalizowanego na górze Hajdówka. Drugi zbiornik wyrównawczy "Na Dworskiem" zlokalizowany jest w północnej-wschodniej części miasta, w rejonie ul. Maczka. Przesył odbywa się rurociągiem magistralnym  $\varnothing 250 \text{ mm}$ , biegnącym od ujęcia na rzece Skawa do zbiornika "Hajdówka" oraz siecią rozdzielczą o średnicach  $\varnothing 100\text{-}150 \text{ mm}$ . Drugi wodociąg, należący do Spółki Wodno-Wodociągowej Przykrzec, obsługuje północno-zachodnią część miasta oraz 11 źródeł ulicznych w centrum miasta. Woda dostarczana jest z ujęcia wody źródlanej, zlokalizowanego na górze Przykrzec. Sieć rozdzielcza ma średnice  $\varnothing 100 \text{ mm}$ .

Z obu wodociągów zasilanych jest około 80% gospodarstw domowych. Docelowo planowane jest objęcie siecią wodociągową 100% odbiorców zlokalizowanych w strefie urbanizacji.

Planowane kierunki działań:

- ochrona istniejących ujęć wody,
- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących urządzeń oraz sieci wodociągowej,
- wymiana starszych, będących w złym stanie technicznym odcinków sieci,
- usunięcie nieszczelności i ograniczenia strat wody,
- budowa sieci wodociągowej rozdzielczej w zachodniej części miasta, wzdłuż drogi nr 28 w kierunku Suchej Beskidzkiej oraz we wschodniej części miasta, wzdłuż drogi nr 28 w kierunku Rabki,
- rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej w nowych terenach przeznaczonych do zabudowy kubaturowej.

## 5.2.2 Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków

Miasto Jordanów objęte jest Krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych (KPOŚK). Przeważająca część obszaru miasta Jordanowa znajduje się w granicach aglomeracji "Jordanów - Bystra-Sidzina", wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XXXVIII/600/09 z dnia 30 listopada 2009 r. Na terenach objętych granicami aglomeracji przewiduje się realizację systemu kanalizacji zakończonego oczyszczalnią ścieków. Aglomeracja oprócz miasta Jordanów obejmuje następujące miejscowości: Osielec, Naprawa, Toporzysko, Bystra, Sidzina. Równoważna liczba mieszkańców aglomeracji wynosi 21 283 RML, planowane jest funkcjonowanie 2 mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków: Jordanów-Wrzosy o przepustowości  $400 \text{ m}^3 / \text{d}$ , docelowo  $700 \text{ m}^3 / \text{d}$  oraz Osielec o przepustowości  $627 \text{ m}^3 / \text{d}$ ,

docelowo 1600 m<sup>3</sup> /d. Na terenie miasta Jordanów planowane jest wykonanie 30,21 km zbiorczej kanalizacji sanitarnej dla 3000 rzeczywistych mieszkańców oraz 971 osób czasowo przebywających na terenie miasta.

W terenach zabudowy rozproszonej o niskiej intensywności, zlokalizowanych poza terenem aglomeracji powinny być stosowane systemy indywidualne oczyszczania ścieków.

Planowane kierunki działań:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących urządzeń oraz sieci kanalizacyjnych,
- wymiana starszych, będących w złym stanie technicznym odcinków sieci,
- ograniczenie dopływu wód opadowych do kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, zlokalizowanych w całym rejonie urbanizacji,
- stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w terenach zabudowy rozproszonej o niskiej intensywności, zlokalizowanych poza terenem aglomeracji,
- za oczyszczanie ścieków z zakładów przemysłowych odpowiadają właściciele tych zakładów.

Na obszarze nie objętym obecnie zbiorowym systemem kanalizacji, do czasu realizacji systemu dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych lub stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, pod warunkiem systematycznego ich wywozu do punktów zlewnych.

Wody opadowe odprowadzane są poprzez kanały zamknięte i rowy przydrożne do istniejących cieków, rowów lub do gruntu. System kanalizacji opadowej znajduje się jedynie w północno-zachodniej części miasta, w rejonie ul. Maczka, odbiornikiem jest Flakowski Potok. Wymagana jest rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji opadowej w centrum miasta. Wody opadowe z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, drogi krajowej oraz parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z szczególnymi przepisami.

Wszystkie istniejące rzeki, potoki, ciek i rowy stanowiące podstawowy element odwodnienia obszaru winny podlegać uporządkowaniu, utrzymaniu naturalnego charakteru terenu i bieżącej konserwacji.

### **5.3 Elektroenergetyka, gazownictwo, ciepłownictwo, telekomunikacja.**

#### **5.3.1 Elektroenergetyka**

Przez obszar gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. Są to linie relacji:

- linia dwutorowa Skawina - Szaflary,
- linia jednotorowa Skawina **Huta**- Rabka,
- linia jednotorowa Białka - Jordanów,
- linia jednotorowa Jordanów – Jabłonna,
- **linia Skawina Huta – Szaflary.**

Mieszkańcy Jordanowa są zasilani w energię elektryczną poprzez sieć rozdzielczą średniego napięcia 15 kV, poprzez stacje transformatorowe SN/nN. Sieć średniego napięcia powiązana jest drugostronnie ze stacjami 110/SN pracującymi na terenach gmin przyległych. Na obszarze miasta położony jest GPZ 110/15 kV Jordanów.

Prognozę zapotrzebowania na energię elektryczną na cele komunalno-bytowe sporządzono przy zastosowaniu scalonego wskaźnika jednostkowego zapotrzebowania energii, przypadającego na jedno mieszkanie. Do obliczeń przyjęto następujące parametry:

- zapotrzebowanie energii elektrycznej na cele komunalno-bytowe 8 kW/mieszkanie

- współczynnik nierównoczesności 0,4

Prognozę zapotrzebowania na energię elektryczną w usługach i przemyśle sporządzono przy zastosowaniu następujących parametrów,

- zapotrzebowanie energii elektrycznej w usługach i przemyśle 30 W/m<sup>2</sup>
- współczynnik nierównoczesności 0,8

Prognoza zapotrzebowania na energię elektryczną

| Wyszczególnienie | Jednostka  | Ilość jednostek | Zapotrzebowanie energii [kW] |      |
|------------------|------------|-----------------|------------------------------|------|
|                  |            |                 | max                          | min  |
| Mieszkalnictwo   | mieszkanie | 2300            | 7360                         | 5152 |
| Usługi           | ha         | 44,52           | 2244                         | 1571 |
| Przemysł         | ha         | 27,57           | 3176                         | 2223 |
| Razem            |            |                 | 12780                        | 8946 |

Prognoza zapotrzebowania na energię elektryczną wskazuje na docelowe zapotrzebowanie w wielkości 9,0-12,8 MVA.

Istniejąca sieć elektroenergetyczna zaspokaja obecne potrzeby, posiada rezerwy przepustowości i może stanowić źródło energii elektrycznej dla nowych odbiorców. Niezbędna jest rozbudowa sieci średniego i niskiego napięcia w nowych terenach przeznaczonych do zabudowy kubaturowej.

Planowane kierunki działań:

- utrzymanie i modernizacja istniejących sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- rozbudowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w nowych terenach przeznaczonych do zabudowy kubaturowej.

Budowa i lokalizacja nowych urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, dla zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla planowanych inwestycji, będzie wynikać z bilansu potrzeb odbiorców.

### 5.3.2 Gazownictwo

Na terenie miasta Jordanów brak jest sieci gazowej, za wyjątkiem części osiedla Zagrody, gdzie zlokalizowane są gazociągi średniego ciśnienia o średnicach 063 - 032 mm, będące w eksploatacji Karpackiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie. Źródłem zasilania w gaz jest stacja redukcyjno-pomiarowa I°Rokiciny Podhala

ńskie. Planowana jest budowa odcinka gazociągu łączącego sieć w rejonie osiedla Zagrody z siecią w miejscowości Skawa.

Poza częścią osiedla Zagrody miasto Jordanów pozbawione jest sieci gazowej. Z sieci gazowej korzysta jedynie około 0,2% gospodarstw domowych. Pozostałe gospodarstwa domowe korzystają z gazu z butli, z urządzeń elektrycznych lub opalanych paliwem stałym. System zaopatrzenia gminy w gaz należy uznać za niewystarczający.

Zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Małopolskiego Uchwałą nr XV/174/03 z dnia 22 grudnia 2003r. zakładana jest budowa gazociągów wysokiego ciśnienia relacji

Sucha Beskidzka - Jordanów oraz budowa stacji redukcyjno pomiarowej I stopnia w Jordanowie. Jej realizacja wraz systemem sieci rozdzielczej umożliwi zaopatrzenie mieszkańców miasta w gaz.

Prognozę zapotrzebowania na gaz sporządzono przy zastosowaniu scalonego wskaźnika jednostkowego zapotrzebowania gazu na cele komunalno-bytowe, przypadającego na jednego mieszkańca. Przyjęto, że docelowo z sieci gazowej korzystać będzie 60% gospodarstw domowych, przy wyposażeniu mieszkań w kuchenki gazowe oraz gazowe podgrzewacze ciepłej wody. Przyjęto, że ogrzewanych gazem będzie 30% powierzchni mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. Do obliczeń przyjęto następujące parametry:

- zapotrzebowanie gazu na cele komunalno-bytowe 0,04 Nm<sup>3</sup>/h/mieszkańca
- zapotrzebowanie ciepła do ogrzewania 60 W/m<sup>2</sup> p.u.

Prognoza zapotrzebowania na gaz ziemny

| Wyszczególnienie            | Jednostka   | Ilość jednostek | Zapotrzebowanie gazu [Nm <sup>3</sup> /h] |     |
|-----------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------|-----|
|                             |             |                 | max                                       | min |
| Cele komunalno-bytowe       | mieszkaniec | 5370            | 215                                       | 129 |
| Mieszkalnictwo - ogrzewanie | mieszkanie  | 2300            | 386                                       | 231 |
| Usługi                      | ha          | 44,52           | 131                                       | 78  |
| Przemysł                    | ha          | 27,57           | 277                                       | 166 |
| Razem                       |             |                 | 1008                                      | 605 |

Prognoza zapotrzebowania na gaz wskazuje na docelowe zapotrzebowanie w wielkości

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| cele komunalno-bytowe | 129 - 215 Nm <sup>3</sup> /h  |
| ogrzewanie            | 476 - 794 Nm <sup>3</sup> /h  |
| razem                 | 605 - 1008 Nm <sup>3</sup> /h |

### 5.3.3 Ciepłownictwo

Na terenie Jordanowa funkcjonują lokalne i indywidualne źródła ciepła opalane głównie paliwem stałym. Istniejące źródła ciepła zapewniają pełne zaspokojenie potrzeb, lecz emisja zanieczyszczeń z kotłowni i pieców domowych jest przyczyną pogorszenia jakości powietrza.

Prognozę zapotrzebowania na ciepło sporządzono przy zastosowaniu następujących parametrów:

- zapotrzebowanie na ciepło w budownictwie mieszkaniowym 60 W/m<sup>2</sup> p.u.
- zapotrzebowanie na ciepło w budownictwie usługowym 40 W/m<sup>2</sup> p.u.
- zapotrzebowanie na ciepło w budownictwie przemysłowym 40 W/m<sup>2</sup> p.u.

Prognoza zapotrzebowania na ciepło

| Wyszczególnienie | Jednostka  | Ilość jednostek | Zapotrzebowanie ciepła [MW] |      |
|------------------|------------|-----------------|-----------------------------|------|
|                  |            |                 | max                         | min  |
| Mieszkalnictwo   | mieszkanie | 2300            | 11,0                        | 6,6  |
| Usługi           | ha         | 44,52           | 3,7                         | 2,2  |
| Przemysł         | ha         | 27,57           | 5,3                         | 3,2  |
| Razem            |            |                 | 20,1                        | 12,0 |

Prognoza zapotrzebowania na ciepło wskazuje na docelowe zapotrzebowanie w wielkości 12-20,1 MW.

Planowane kierunki działań:

- modernizacja istniejących źródeł ciepła,
- termomodernizacja budynków,
- poprawa efektywności wykorzystania energii,
- ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego należy w źródłach ciepła wykorzystywać paliwa czyste ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub alternatywne źródła energii,
- eliminacja przypadków spalania odpadów w piecach domowych poprzez działania kontrolne i egzekucyjne,
- zwiększenie stopnia wykorzystania alternatywnych źródeł energii poprzez spalanie biomasy, instalację kolektorów słonecznych, pomp ciepła, wykorzystanie energii wiatru lub wody.

### **5.3.4 Telekomunikacja**

Na obszarze objętym planem istnieje sieć telekomunikacyjna, która zaspokaja obecne potrzeby. Obszar objęty jest zasięgiem obsługi telefonii bezprzewodowej.

Planowane kierunki działań:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa sieci telekomunikacyjnych,
- rozbudowa sieci telekomunikacyjnych rozdzielczych w nowych terenach przeznaczonych do zabudowy kubaturowej,
- zapewnienie powszechnego dostępu do szerokopasmowego Internetu.

Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### **5.4 Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami w mieście Jordanowie oparta jest na zasadach określonych w planie gospodarki odpadami i uwzględnia ustalenia zawarte w planie gospodarki odpadami dla województwa małopolskiego oraz powiatu suskiego. Plan gospodarki odpadami stanowi także integralną część programu ochrony środowiska dla miasta Jordanów.

W granicach Miasta Jordanów nie ma zlokalizowanego składowiska odpadów stałych. Do priorytetowych zadań w zakresie gospodarki odpadami miasta należy likwidacja dzikich wysypisk i ograniczenie ich powstawania w przyszłości.

Celem głównym, racjonalnej gospodarki odpadami na terenie miasta Jordanowa, realizowanym do roku 2014 jest minimalizacja ilości wytwarzanych odpadów oraz wprowadzenie zgodnego z normami europejskimi systemu ich odzysku i unieszkodliwiania. Regionalna organizacja gospodarki odpadami komunalnymi powinna zapewnić odbiór od mieszkańców odpadów wszelkiego rodzaju oraz wykonanie operacji selektywnej zbiórki, sortowania, przerobu w zakresie wymaganym dla następnego odzysku i składowania pozostałości. Zadania strategiczne dla miasta w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi określone zostały w Planie Gospodarki Odpadami dla Powiatu Suskiego. Obecnie zebrane odpady unieszkodliwiane i składowane są w trzech punktach do tego przeznaczonych poza granicami Gminy, tj. w Suchej Beskidzkiej, Jawiszowicach oraz w Dobczycach. Docelowo zebrane w Powiecie Suskim odpady kierowane będą do ZZO. Wspólna gospodarka odpadami komunalnymi dla gmin Powiatu Suskiego funkcjonować będzie w oparciu o Rejonową Sortownię i Składowiska Odpadów Komunalnych /RS i SOK/ w Suchej Beskidzkiej.

## 5.5 Energia odnawialna

W zakresie odnawialnych źródeł energii, przyjmuje się główne kierunki:

- 1) należy dążyć do wykorzystania OZE w pozyskiwaniu ciepła i energii, szczególnie w zakresie pozyskiwania energii słonecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie mikroinstalacji;
- 3) wskazuje się obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię OZE o mocy większej niż w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz ze strefą ochronną, wykorzystujących energię słoneczną. Oznaczone zostały one na rysunku studium pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- 4) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 5) strefa ochronna o której mowa w pkt 3 powinna zawierać się w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 6) w granicach strefy ochronnej, o której mowa w pkt 3 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi.

## 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są przewidziane i rozmieszczone na terenie całego miasta. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych dla miasta lub jego części, należy wyznaczyć obszary, na których będą realizowane działania służące następującym celom publicznym, w tym :

- budowa nowych i modernizacja istniejących dróg publicznych oraz urządzeń transportu publicznego,
- budowa nowych i modernizacja istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- ochrona i rewaloryzacja nieruchomości stanowiących zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowa nowych i modernizacja istniejących pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, państwowych szkół, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo- wychowawczych,
- budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
- utrzymywanie cmentarzy.

## 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przyjęty przez Sejmik

Województwa Małopolskiego Uchwała nr XLVII/732/18 z dnia 26 marca 2018 r. zawiera inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obejmujące teren miasta, tym zadaniem jest przebudowa drogi krajowej 28 wraz z obwodnicą Jordanowa.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji jeśli wymagają tego przepisy odrębne.

### **8.1 Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie miasta Jordanowa nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy je dokonywać na zasadach i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **8.2 Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**

Gmina posiada obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

~~Studium nie wyznacza terenów, na których rozmieszczone mogą zostać wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.~~

Trzecia zmiana studium wyznacza tereny, na których mogą zostać rozmieszczone wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Wspomniane tereny wskazane są na rysunku studium pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

### **8.3 Obszary dokumentowanych złóż kruszywa naturalnego**

W obszarze miasta Jordanowa nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego.

### **8.4 Obszary przestrzeni publicznej**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium.

W rejonie urbanizacji, w tym w strefie śródmiejskiej oraz podmiejskiej wskazuje się obszary, który należy traktować jako przestrzeń publiczną, obejmujące swym zasięgiem historyczny układ miasta z Rynkiem, istniejące place, układy komunikacyjne, tereny koncentracji funkcji usługowej.

Tereny te, obejmującego w rozumieniu ustawy - obszary przestrzeni publicznej oznaczono graficznie na rysunku studium, zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

### **8.5 Obszary nie wyłączone z produkcji rolnej i leśnej**

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na terenie miasta Jordanowa, obowiązek

sporządzenia planu dotyczy wyłącznie terenów leśnych, dla których w niniejszym studium wskazano inny kierunek zagospodarowania, wymagający przekwalifikowania, a który dotychczas nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

## **8.6 Obszary parków kulturowych**

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska nie podjęła inicjatywy utworzenia parku kulturowego na jej terenie.

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązujący na terenie miasta miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę, jednakże nie zamyka to możliwości jego aktualizacji w związku z koniecznością dostosowania go do oczekiwań mieszkańców oraz przesłanek formalno - prawnych związanych ze zmieniającymi się przepisami ustaw i rozporządzeń. Opracowywane zmiany planu mogą dotyczyć dowolnej ich części, zarówno zmiany przeznaczenia terenów jak i korekt zapisów ustaleń planu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oprócz obligacji ustawowej powinny być opracowane:

- dla obszarów, w których występuje potrzeba rezerwowania terenów pod nowe inwestycje publiczne jak: drogi, uzbrojenie, usługi publiczne, przestrzenie publiczne;
- dla obszarów wymagających przekształceń, uporządkowania i rewitalizacji;
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, w tym wymagające ochrony;
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania kulturowe;
- dla zalesień;
- dla powiększenia terenów przeznaczonych pod budownictwo;
- dla terenów, gdzie ze względu na nagromadzenie konfliktów, interesów lub zagrożenia - istnieje potrzeba, poprzez prawo miejscowe, określenia zasad realizacji gospodarowania przestrzennego;

### **W obszarze miasta Jordanowa ustala się konieczność opracowania planów:**

- **dla rejonu urbanizacji** - wyznaczone obszary urbanizacji obejmują istniejące tereny zainwestowane miasta do utrzymania i kontynuacji oraz grunty predysponowane dla rozwoju, wyselekcjonowane zgodnie z warunkami ekofizjograficznymi i wskazane przez mieszkańców we wnioskach o ich włączenie do terenów budowlanych. Ze względu na znaczną powierzchnię rejonu urbanizacji, podobny stan zainwestowania i potrzebę porządkowania, nie ustala się kolejności realizacji planów, ani nie precyzuje się granic opracowania poszczególnych ich części, ustala się jedynie funkcję podstawową dla poszczególnych terenów (mieszkaniową, usługową, przemysłową, zieleni urządzoną itp.). Dopuszcza się możliwość podziału na części obszarów do objęcia planami wewnątrz rejonu urbanizacji w zależności od potrzeb.

Nie ustala się minimalnej powierzchni terenu objętego planem.

Dotychczasowy rozwój przestrzenny spowodował, że obszary mieszkaniowe znalazły się niejednokrotnie w terenach o innych predyspozycjach niż mieszkaniowa, znaczne tereny budowlane nie posiadają dogodnej obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. Sytuacja to wymaga obecnie działań porządkujących realizowanych za pomocą planów miejscowych.

- **dla zalesień** - wyznaczone w studium w celu poprawy stanu środowiska przyrodniczego oraz ze względu na faktyczne potrzeby mieszkańców wyrażone we wnioskach. Na rysunku studium ustalono zasięg terenów predysponowanych do objęcia planami (tereny zalesień).
- **dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 28 w istniejącym jej przebiegu oraz w rejonach rezerwowanych dla jej przeniesienia**, w takim zasięgu, aby umożliwić prawidłowe rozwiązanie komunikacyjne oraz obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych położonych po obu jej stronach drogi, w powiązaniu z lokalnym układem dróg dojazdowych oraz ze wskazaniem miejsca ich podłączenia do drogi krajowej. Należy podkreślić, iż opracowanie planu dla nowej trasy drogi krajowej winno być poprzedzone analizą techniczną i ekonomiczną oraz koncepcją rozwiązania komunikacyjnego wybranego wariantu uzgodnionego z zarządcą drogi.

Przy wyznaczaniu obszarów przewidzianych do objęcia planami miejscowymi oraz w trakcie ich opracowania należy kierować się:

- w terenach o funkcjach mieszkaniowych - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i inwestorów wyrażonych we wnioskach, zapewnieniem ładu przestrzennego, poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania i podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną oraz stwarzaniem warunków dla komfortowego życia, w tym wprowadzaniem tylko takiego użytkowania uzupełniającego i dopuszczalnego, które nie będzie uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej;
- w terenach o funkcjach usługowych - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i inwestorów w pełny zakres usług o charakterze publicznym i komercyjnym, stworzenie przejrzystej dostępności komunikacyjnej (samochodowej, rowerowej i pieszej) do usług, zapewnieniem ładu przestrzennego poprzez tworzenie ich koncentracji ;
- w terenach o funkcji produkcyjnej - zasadą intensywnego wykorzystania istniejących terenów produkcyjnych i produkcyjno - usługowych, wyprowadzeniem z istniejących terenów produkcyjnych funkcji kolidujących (np. mieszkaniowej); potrzebą wytwarzania nowych atrakcyjnych obszarów dla lokalizacji obiektów i urządzeń działalności gospodarczej, produkcyjnej, przetwórczej, składowej; zapewnianiem w nich ładu przestrzennego poprzez ich koncentrację i dobrą dostępność komunikacyjną oraz poprzez tworzenie systemu zieleni izolacyjnej, oddzielającej tereny przemysłowe od innych obszarów, w tym szczególnie mieszkaniowych.
- w terenach o funkcjach usługowych związanych ze rekreacją, sportem i wypoczynkiem - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, w celu stworzenia atrakcyjnych ośrodków wypoczynku, na bazie istniejących, szczególnie cennych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, które jako priorytet należy chronić przed dewastacją. Tereny te wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym rowerową i pieszą.

## 9.1 Dopuszczalny zakres zmian przy opracowaniu planów miejscowych nie wywołujących niezgodności z ustaleniami studium

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr80, poz.717 z późniejszymi zmianami) nakłada obowiązek przestrzegania zasady nie naruszania ustaleń studium przy opracowywaniu miejscowych planów .

Dla zachowania poprawności formalno-prawnej przy opracowywaniu projektu planu konieczne jest określenie w studium jak należy interpretować jego ustalenia, aby nie naruszyć tej zasady .

W związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej, a rysunku miejscowego planu na mapie zasadniczej; dopuszcza się tolerancję przy ustalaniu zasięgu poszczególnych stref, obszarów i terenów w planie a wyznaczonych na rysunku studium.

Korekta zasięgu poszczególnych stref i terenów może być dokonywana pod warunkiem

zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, określonego w niniejszym studium, a w szczególności w oparciu o zasadę:

- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;
- integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;
- nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;
- nienaruszalności zasobów kulturowych;
- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.

Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny i nie narusza ustaleń studium w sytuacji poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonego rejonu lub strefy w tym np. urbanizacji, terenów rolnych i otwartych, terenów lasów i zalesień lub terenów budowlanych; w tym: zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MW, M, M1, ZR/M, ZR/M1 zabudowy mieszkaniowej i usług MU, przemysłowych P, przemysłowo- usługowych PU, usługowych U, UT, ZR/UT, RU i innych, o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające (to jest posiadające wspólną granicę ewidencyjną). Rozszerzenie, to nie może być większe niż 50m. (liczone od osi linii ustalonej na rysunku studium).

Tolerancja nie dotyczy poszerzenia terenów budowlanych:

- na tereny lasów (określonych w ewidencji gruntów) ;
- na tereny wód,
- na tereny osuwisk aktywnych i aktywnych okresowo.

Znaczy to również, iż określona wyżej tolerancja nie dotyczy zasięgu stref ustalonych przepisami odrębnymi np. sanitarnych, technicznych, oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, nie dotyczy również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Przedstawione na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń - są orientacyjne, niemniej obrazują zasadę obsługi terenu w media. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i lokalizacji urządzeń z nimi związanych, co oznacza, że przebiegi i lokalizacje mogą być zmieniane, lecz nie mogą być sprzeczne z ustaloną w studium zasadą obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej. Poglądowy rysunek nr 3 studium zatytułowany schemat kierunków rozwoju infrastruktury technicznej obrazuje ustalone w studium zasady.

Dopuszcza się możliwość na etapie opracowania planu miejscowego dostosowania zasad gospodarki ściekowej do nowych wymogów np. w sytuacji zmiany zasięgu granic aglomeracji "Jordanów - Bystra-Sidzina", wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego lub zmiany programu oczyszczania ścieków komunalnych w mieście ustalonego na bazie nowego dokumentu.

Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych określają zasadę obsługi terenu. Szczegółowy ich przebieg oraz ich zajętość terenową określi plan miejscowy. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Należy przez to rozumieć, że w opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku studium oraz dopuszcza się możliwość zmiany ich przebiegu lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku studium - pod warunkiem utrzymania określonej zasady obsługi terenu (tj. zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów).

Opracowany nowy miejscowy plan winien jednoznacznie doprecyzować docelowy przebieg drogi krajowej, poprzez wybór zasady określonej w wariantach - naziemnym i tunelowym. Tereny „uwolnione” z rezerwowanej trasy należy przeznaczyć zgodnie z ustaleniem obowiązującym w bezpośrednim sąsiedztwie.

Przedstawiony na rysunku studium zasięg zainwestowania w ramach poszczególnych stref i terenów określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie realizowany w dalekim horyzoncie czasowym np. do 2030 roku. Dlatego, należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny z ustaleniami studium, w sytuacji częściowego konsumowania ustaleń studium, pod warunkiem, że pozostanie pełna możliwość realizacji przeznaczenia - w sposób zgodny z ustalonym w studium - dla nie skonsumowanej części.

Opracowany miejscowy plan nie narusza ustaleń niniejszego studium w sytuacji umieszczenia w nim zaktualizowanych (w trybie określonym w przepisach odrębnych) dokumentów typu: ewidencja

obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, terenów zamkniętych, Planu Gospodarki Odpadami, Krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych (KPOŚK) i tym podobne.

Miejscowy plan nie narusza ustaleń niniejszego studium w sytuacji, gdy będzie on honorował aktualne dane dotyczące występowania osuwisk, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, terenów szczególnego zagrożenia powodzią i innych o podobnym charakterze. Ponadto ustala się, iż w sytuacji zaistnienia nowych osuwisk aktywnych lub aktywnych okresowo nie wykazanych w niniejszym opracowaniu, a wykazanych w dokumentacji geologicznej opracowanej po przyjęciu niniejszego dokumentu, należy na etapie opracowania projektu planu w obszarze tym wprowadzić zakaz nowej zabudowy.

Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny - nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy zawierać on będzie aktualne na dzień jego sporządzania dane (inne niż w niniejszym dokumencie studium) dotyczące np. zasięgu obszaru ochrony lub oddziaływania .

Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy przedstawione w studium strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury, w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu, lokalizacji urządzeń lub ich likwidacją.

Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny z ustaleniami studium w sytuacji gdy ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowym zmienione (zawyżone lub zaniżone) nie więcej jednak niż o 30%. Zastosowanie zawyżonych lub zaniżonych parametrów i wskaźników urbanistycznych musi być uzasadnione np. szczególnymi uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania, konfiguracji terenu, realizacją celu publicznego itp.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. Dla realizowania celów związanych ze zwiększeniem efektywności wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej niezbędne jest:

- zorganizowanie rynku rolnego,
- szersze wprowadzanie nowych form gospodarowania jak agroturystyka czy proekologiczny sposób produkcji (dotyczy szczególnie cennych obszarów przyrodniczo - krajobrazowych i jest związane z działaniami zachowawczymi),
- opracowanie programu przeciwdziałania erozji gleb oraz rekultywację terenów zdegradowanych,
- regulacja stosunków wodnych (uwzględnienie w dokumentach planistycznych zasięgu terenów zmeliorowanych celu zabezpieczenia urządzeń melioracyjnych przed dewastacją),
- transformacja użytków rolnych.
- prowadzenie konsekwentnej polityki rolnej dla stworzenia właściwych warunków ekonomicznych związanych z osiągnięciem opłacalności gospodarowania rolniczego,

2. Polityka przestrzenna w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnictwa winna obejmować działania wspierające cele poprzez lokalne instrumenty prawne (np. plany miejscowe, uchwały należące do kompetencji gminy) oraz sprzyjać podejmowanym inicjatywom gospodarczym lokalnego społeczeństwa.

3. Kierunkami działań dążącymi do racjonalnego wykorzystania gleb oraz zapewnienia im właściwej ochrony są:

- zaktualizowanie i poszerzenie tematyki map glebowo-rolniczych,
- zapobieganie zanieczyszczeniu gleb środkami ochrony roślin; przeciwdziałanie

- degradacji chemicznej poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
- prowadzenie właściwej struktury zagospodarowania przestrzennego (zagospodarowywanie gruntów o niskiej przydatności rolniczej);
- dostosowanie do naturalnego biologicznego potencjału gleb kierunków i intensywności produkcji;
- podnoszenie jakości i struktury gleb poprzez wykorzystanie kompostu;
- ochrona i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych spełniających rolę przeciwoerozyjną;
- kształtowanie struktury upraw przeciwdziałającej erozji i pogarszaniu się jakości gleb oraz przeciwdziałanie zakwaszaniu;
- upowszechnienie zasad dobrej praktyki rolniczej;
- regulacja stosunków wodnych na gruntach nadmiernie wilgotnych,
- intensyfikacja działań dla propagowania zachęt i zasad dla rozwoju rolnictwa proekologicznego.
- zrekultywowanie gleb zdegradowanych w kierunku leśnym i rekreacyjno - wypoczynkowym,
- właściwe kształtowanie ekosystemów rolnych z wykorzystaniem otaczających je systemów naturalnych i ich zdolności do autoregulacji,

4. Istniejące na terenie miasta obszary leśne wymuszają podjęcie zdecydowanych działań ochronnych istniejących zasobów w celu zachowania ich funkcji (przyrodniczej, społecznej i gospodarczej). Zadania ekologiczne prowadzące do realizacji tego kierunku działania to:

- prowadzenie stałego monitoringu środowiska leśnego w celu przeciwdziałania stanom niepożądanym (choroby, szkodniki);
  - opracowanie i wdrożenie planu zwiększenia lesistości;
  - prowadzenie zalesiania równoległe z działaniami prowadzącymi do zróżnicowania struktury gatunkowej lasów i poprawy struktury wiekowej drzewostanów;
  - zalesianie leżących odłogiem oraz słabych bonitacyjnie użytków rolnych;
  - stworzenie systemu zachęcającego rolników do zalesiania nieużytków będących ich własnością;
  - szkolenie prywatnych właścicieli lasów na temat prawidłowych zasad gospodarki leśnej;
  - zwiększenie nadzoru nad lasami nie stanowiącymi własności Skarbu Państwa;
  - wprowadzenia takiej organizacji ruchu turystycznego i urządzeń turystycznych w lasach, aby turystyka i rekreacja nie kolidowały w spełnianiu przez lasy funkcji ekologicznych, produkcyjnych i poprodukcyjnych;
  - ustalanie na etapie opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu lasu dla zapewnienia bezpiecznej odległości budynków od granicy lasu.
- *rysunek nr 1 zatytułowany - Uwarunkowania i możliwości rozwoju;*
  - *rysunek nr 2 zatytułowany - Kierunki zagospodarowania przestrzennego;*

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### **11. 1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

Rzeka Skawa wraz z dopływami stwarza zagrożenie powodziowe dla miasta Jordanowa. Na Rysunku nr 2 studium zatytułowany - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* zaznaczono strefę zalewu wodami powodziowymi Q1% i obszar bezpośredniego (obecnie szczególnego) zagrożenia powodzią z przebiegiem granic Q1%/Q3,33% lub Q1%/Q10% w oparciu o połączenie zasięgu zalewu

wodą Q1% oraz częściowo Q3,33% i Q10%, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W obszarze tym obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi, w tym zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem terenów utrwalonych istniejącym zainwestowaniem oraz terenów budowlanych ustalonych w obowiązującym planie. Wszelką działalność inwestycyjną w tych terenach należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zagrożenia podtopienia. Obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek wystąpienia zagrożenia, polegające między innymi na: realizacji budynków bez podpiwniczenia, podniesienia rzędnej pierwszej kondygnacji budynku oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na wodę.

Sieć rzeczna w mieście ma charakter zlewni górskich co powoduje, że istnieje możliwość powstania podtopień na terenach przyległych do cieków. Duże spadki terenów, niewielka powierzchnia zlewni cieków, może spowodować gwałtowne wezbrania w przypadku nawałnych opadów lub roztopów pokrywy śnieżnej.

Rozwiązanie problemu środkami planistycznymi dotyczy:

- ograniczenia i wyłączenia z zabudowy terenów zagrożonych,
- zabezpieczenia zabudowy istniejącej przy ograniczeniu jej uzupełniania w terenach zagrożonych,
- podaniu informacji o zagrożeniu w obszarze strefy zagrożenia powodziowego.,

Cztery tereny objęte zmianą studium znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią według danych zawartych w *Studium określającego granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Skawy*. Obecnie na obszarze opracowania i miasta Jordanowa, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej nie sporządził map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Zgodnie z ustawą Prawo wodne, do czasu ich sporządzenia ważność zachowują studia ochrony przeciwpowodziowej.

W Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły zostały wskazane inwestycje mające na celu ograniczenie ryzyka powodziowego. Konieczne jest uwzględnienie działań służących osiągnięciu celów ww. planu, tak aby nie zaburzać ich realizacji i nie zwiększać istniejącego zagrożenia powodziowego, m.in. poprzez realizację właściwych rozwiązań technicznych.

Zgodnie ze zaktualizowanymi mapami zagrożenia powodziowego obszar drugiej zmiany studium leży w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ponadto teren leży w zasięgu obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. Na obszarach tych występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

## 11.2 Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Istotnym problemem jest występowanie na terenie miasta osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych, osuwisk nieaktywnych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Czynniki mogące przyspieszać lub opóźniać zainicjowanie ruchu osuwiskowego jest: stan zagospodarowania terenu, a tym samym obciążenia podłoża, obecność roślinności na powierzchni i na szczytach stoków, oddziaływanie klimatu, głównie wód opadowych i roztopowych lub zamrozów, a także miąższość pokrywy glebowej. Ograniczanie zagrożeń związanych z występowaniem osuwisk wiąże się ze stosowaniem zarówno dostępnych środków zabezpieczenia technicznego, jak i biologicznego (odpowiednie nasadzenia zielenią dla związania z podłożem). Za narzędzia wspierające uznaje się ustalenia planów miejscowych ograniczające sposób zainwestowania na terenach osuwisk jak i na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Tereny osuwisk i tereny zagrożone ruchami

masowymi ziemi wykazano na rysunkach studium. Korzystną formą przeciwdziałania osuwaniu się mas ziemnych jest zalesianie. Rozwiązanie problemu środkami planistycznymi dotyczy:

- wprowadzeni zakazu nowej zabudowy na terenach osuwisk aktywnych i aktywnych okresowo,
- ograniczenia zabudowy na terenach osuwisk nieaktywnych oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Realizacja inwestycji na terenach osuwisk nieaktywnych oraz w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi musi zostać wyprzedzona wykonaniem dokumentacji geologiczno - inżynierskiej określającej możliwości i warunki jej wykonania; podobny warunek musi zostać spełniony dla możliwości utrzymania i ewentualnej rozbudowy istniejących obiektów na terenach osuwisk.

## **12. OBSZARY LUB OBIEKTY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie miasta nie występują obszary ani obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWITALIZACJI, REHABILITACJI, REMEDIACJI LUB REKULTYWACJI**

### **14.1 Obszary wymagające przekształceń**

W ukształtowanych obszarach zabudowy podstawowymi kierunkami działań będą:

- modernizacja zabudowy, w tym poprzez poprawę wyposażenia w infrastrukturę techniczną, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- uzupełnienia zabudowy, w tym poprawa jakości tworzonej architektury w kierunku ograniczenia jej bezstylowości degradującej historyczne otoczenie i krajobraz,
- poprawa stanu technicznego dróg,
- tworzenie zorganizowanych form rozwoju zabudowy rekreacyjnej, zapewniających właściwą ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych.
- poprawa stanu technicznego obiektów, poprzez remonty i przebudowy,

### **14.2 Obszary wymagające rehabilitacji**

Za obszary wymagające rehabilitacji uznaje się :

- tereny bezpośrednio przylegające do terenów dróg - kierunek uporządkowanie i realizacja zieleni o charakterze izolacyjnym,
- tereny zieleni miejskiej - kierunek uporządkowanie;

Jako obszary wymagające szczególnego sposobu rehabilitacji, przekształceń i ochrony ustala się:

- obszary koncentracji obiektów zabytkowych jakie występują na terenie miasta;
- obszary tradycyjnej zabudowy w celu podtrzymania lokalnych wartości, typowych dla tego terenu, które podtrzymują tożsamość miejsca, krajobrazu kulturowego,
- obszary wzdłuż rzeki Skawy wymagające wzmocnienia i ochrony wartości przyrodniczo-kulturowych oraz promocji turystyki i rekreacji.

### 14.3 Obszary wymagające rekultywacji

W obszarze miasta wyodrębniono teren dawnego wysypiska odpadów który, wskazuje się do rekultywacji w kierunku leśnym. Ponadto tereny „dzikich wysypis śmieci” zaobserwowane na terenie Jordanowa winny zostać przywrócone do ich naturalnego stanu ( wąwóz, łąka, zagajnik).

### 14.4 Obszary wymagające rewitalizacji

Zakres terytorialny programu rewitalizacji objął całe miasto, z wyszczególnieniem trzech obszarów projektowych. Obszar pierwszy to centrum miasta obejmujący rewitalizację, drugi to teren zakładów komunalnych z przewidzianym remontem i adaptacją budynku zakładu komunalnego na mieszkania socjalne wraz z zagospodarowaniem otoczenia. Trzecia faza rewitalizacji obejmuje teren ośrodka Astra z modernizacją i rozbudową infrastruktury turystyczno - wypoczynkowej.

Jordanów jako miasto o liczbie mieszkańców poniżej 20 000 kwalifikuje się w całości do objęcia go programem rewitalizacji, z przyczyny niekorzystnych, wskaźników m.in. przyrostu naturalnego, który wynosi -1 (dane GUS 2006), niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej wynoszący 8,4 (GUS 2006) oraz niski poziom zasobu mieszkaniowego 87,9 % (NSP 2002). Dodatkowymi czynnikami przemawiającymi za rewitalizacją są: ujemne saldo migracji, długa lista oczekujących na mieszkania socjalne oraz słabe wykorzystanie możliwości rozwojowych miasta w oparciu o walory krajobrazowe i klimatyczne. Zarówno wymienione wskaźniki, jak i diagnoza miasta wskazują na potrzebę objęcia programem rewitalizacji całego Miasta Jordanów.

Ze względu na ograniczone możliwości uzyskiwania funduszy strukturalnych, koniecznym jest podzielenie programu na kilka obszarów i etapów realizacji. Poszczególne etapy rewitalizacyjne obejmują: Projekt rewitalizacyjny I - rewitalizacja strefy rynku, remont Szkoły Podstawowej, Budowa wielofunkcyjnego boiska sportowego przy gimnazjum, remont przedszkola, remont budynku biblioteki. Etap II zakłada remont i adaptację budynku zakładu komunalnego na mieszkania socjalne wraz z zagospodarowaniem otoczenia. W obszarze III planowany jest remont i rozbudowa bazy noclegowo - gastronomicznej oraz remont i rozbudowa infrastruktury sportowo - rekreacyjnej.

Obszar rewitalizacji definiowany jest jako obszar:

- obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, to znaczy: społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych (czyli określenie szczególna koncentracja dotyczy występowania łącznie zjawisk kryzysowych w 5 sferach, nie zaś szczególnie czynników społecznych, o których mowa w definicji obszaru zdegradowanego),
- na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Jordanowa na lata 2016-2022 uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/234/2017 Rady Miasta Jordanowa z dnia 28 kwietnia 2017 r. wyznaczono 6 podobszarów rewitalizacji:

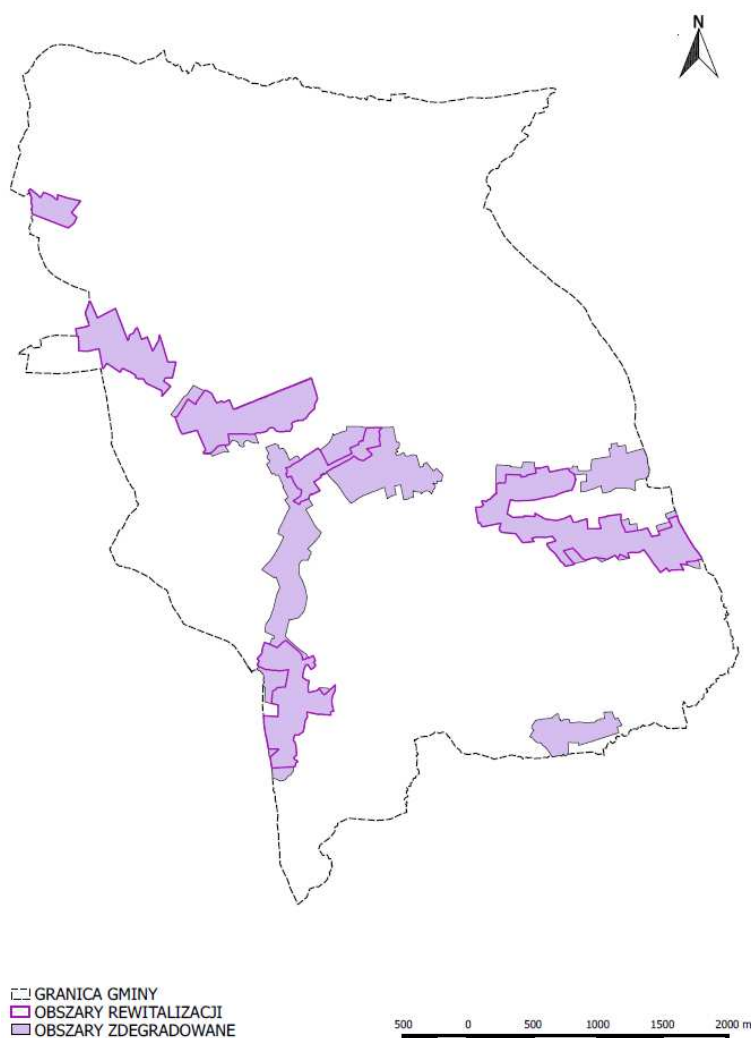
- Podobszar Rewitalizacji Nr 1 w rejonie ulicy Przykiec,
- Podobszar Rewitalizacji Nr 2 rejonie ulicy 3-Maja,
- Podobszar Rewitalizacji Nr 3 w rejonie ulicy batalionów Chłopskich,
- Podobszar Rewitalizacji Nr 4 rejonie ulicy Przemysłowej,
- Podobszar Rewitalizacji Nr 5 w rejonie ulic Zakopiańska i Milejowska,
- Podobszar Rewitalizacji Nr 6 w rejonie ulic Rynek i Kopernika.

Ogólna powierzchnia obszaru rewitalizacji wynosi 155,69 ha, co stanowi 7,40% powierzchni Miasta. Na obszarze tym zamieszkuje 1338 osób.

W programie określono zestaw działań zgodnych z celami i kierunkami, mający na celu eliminację

lub ograniczenie negatywnych zjawisk powodujących sytuację kryzysową. Przedsięwzięcia te zostały zaplanowywane z uwzględnieniem istniejących potencjałów, zarówno w kontekście organizacji społecznych i chęci włączenia się w działania rewitalizacyjne mieszkańców oraz zasoby materialne Miasta, mając na uwadze racjonalność długofalową proponowanych rozwiązań, dla Miasta o stosunkowo niedużej skali i konieczności kontynuacji zaproponowanych działań, dla realizacji zaplanowanych założeń, przez następne lata. Działania podzielono na dwie kategorie – przedsięwzięcia podstawowe i przedsięwzięcia uzupełniające. Planowane do realizacji projekty podstawowe są odpowiedzią na powtarzające się problemy społeczne powiązane z innymi i zmierzają do likwidacji przyczyn ich występowania. W skład wszystkich przedsięwzięć wchodzi wiązki uzupełniających się projektów – zarówno pod względem odpowiedzi na zidentyfikowane problemy, jak również rozłożenia przestrzennego w terenie.

Część obszarów objętych zmianą studium położona jest w granicach obszarów rewitalizacji.



Rys. 1. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Jordanowa na lata 2016-2022

#### **14.5 Obszary wymagające remediacji**

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary remediacji.

### **15. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym można wyznaczyć jako obszar zdegradowany, gdy łącznie występują następujące 2 zjawiska:

- 1) koncentracja negatywnych zjawisk społecznych oraz
- 2) co najmniej jedno ze zjawisk kryzysowych w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej czy technicznej.

Obszary zdegradowane stanowią tereny znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz skorelowanych z nimi negatywnych zjawisk gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych, środowiskowych i technicznych zidentyfikowanych i analizowanych na obszarach Miasta Jordanowa.

Rada Miasta Jordanowa Uchwałą Nr XX/163/2016 z dnia 16 sierpnia 2016 r. wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na terenie Miasta Jordanowa. Na terenie miasta Jordanowa do obszarów zdegradowanych należą:

- tereny w rejonie ulicy Kopernika, Rynek, Kolejowa i Przemysłowa (w części centralnej i południowej miasta),
- tereny w rejonie ulic Zakopiańska i Malejowska (w części wschodniej miasta),
- tereny w rejonie ulicy Hajdówka (w części południowo - wschodniej miasta – osada Zagrody),
- tereny w rejonie ulicy batalionów Chłopskich (w części na zachód od centrum miasta),
- tereny w rejonie ulicy 3-Maja (w części zachodniej miasta),
- tereny w rejonie ulicy Przykiec (w części północno-zachodniej miasta).

W 2017 roku przyjęty został Gminny Program Rewitalizacji Miasta Jordanowa na lata 2016-2022. W dokumencie tym wskazano szereg projektów i programów, które mają pozwolić na wyprowadzenie obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego.

### **16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie miasta tereny zamknięte obejmują tereny kolejowe. Gospodarowanie terenami zamkniętymi regulują przepisy odrębne.

### **17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem problemowym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w innym dokumencie strategicznym. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Jordanowa nie ustalono obszarów problemowych.

## 18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Dla terenów objętych zmianą studium nie wyznacza się lokalnych obszarów funkcjonalnych.

## 19. SYNTETA I UZASADNIENIE

Na podstawie uchwały nr VIII/63/2019 Rady Miasta Jordanowa z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przystąpiono do zmiany studium w zakresie działek wskazanych w ww. uchwale. Obszar zmiany studium w części graficznej wynosił około 28 ha. Zmiana studium ustaliła następujące przeznaczenia:

- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- M – tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- PU – tereny produkcyjno-usługowe;
- P – tereny przemysłowe;
- ZR/M1 – tereny rozwoju zabudowy siedliskowej.

Powyższe przeznaczenia terenów pozwolą na rozwój działalności gospodarczej i usługowej oraz na rozwój mieszkalnictwa w obrębie miasta. W wyniku procedury planistycznej, dla niektórych terenów w studium zachowano ich dotychczasowe przeznaczenia, jak:

- ZP – tereny zieleni parkowej;
- UT – tereny rekreacji, sportu i turystyki;
- ZR/UT – tereny rozwoju rekreacji, sportu i turystyki;
- ZR – tereny zieleni nieurządzonej;
- tereny obudowy biologicznej cieków.

Również część terenów wyznaczonych w obowiązującym studium pod funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe nie zmieniła swojego przeznaczenia. Na podstawie przeprowadzonych analiz oraz opinii i uzgodnień instytucji za zasadne uznano zachowanie dotychczasowych przeznaczeń części terenów.

W wyniku analizy uwarunkowań środowiskowych, kulturowych oraz innych wynikających z przepisów prawnych, stwierdzono iż część treści dotyczących obszaru zmiany studium jest nieaktualna. W związku z tym w studium zaktualizowano w niezbędnym i możliwym zakresie zarówno część tekstową jak i załączniki graficzne. Uzupełniono również studium w zakresie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach zmiany studium sporządzono Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa. Zgodnie z bilansem na obszarze Jordanowa zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne wyniosło: 14,0 ha terenów zabudowy mieszkaniowej, 40,7 ha terenów zabudowy usługowej i 25,5 ha terenów zabudowy przemysłowej. Niniejsza zmiana studium wprowadziła nowe tereny inwestycyjne. Część z nich została wyznaczona w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Funkcje wyznaczone poza zwartą strukturą to:

- 12,4 ha terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4,7 ha terenów zabudowy usługowej;
- 2,4 ha terenów zabudowy przemysłowej.

Po zbilansowaniu powierzchni terenów dodanych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, w przyszłości możliwe będzie dodanie w ramach zapotrzebowania na tereny inwestycyjne: 1,6 ha terenów zabudowy mieszkaniowej, 36,0 ha terenów zabudowy usługowej oraz 23,1 ha terenów zabudowy przemysłowej.

Na podstawie uchwały nr XIX/167/2020 Rady Miasta Jordanowa z dnia 21 grudnia 2021 r. w

sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przystąpiono do drugiej zmiany studium w zakresie działek wskazanych w ww. uchwale. Obszar drugiej zmiany studium w części graficznej wynosił 1,05 ha. Druga zmiana studium ustaliła następujące przeznaczenie: U – tereny zabudowy usługowej, co przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta. Ze względu na sąsiadujący potok Malejówka oraz występujący od niego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w graniach tego obszaru utrzymano kierunek – teren obudowy biologicznej cieków.

Ze względu na aktualizację map zagrożenia powodziowego, w granicach obszaru opracowania wskazano zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz informacyjnie zasięg obszaru zagrożenia powodzią. W tym zakresie zawarto również odniesienia w części tekstowej studium.

Działki będące przedmiotem drugiej zmiany studium zlokalizowane są wśród terenów zurbanizowanych, ponadto mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W związku z tym projektowany teren usługowy został wyznaczony w ramach zwartej struktury-funkcjonalno-przestrzennej.

Na podstawie uchwały nr XL/354/2023 Rady Miasta Jordanowa z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przystąpiono do trzeciej zmiany studium w zakresie działek wskazanych w ww. uchwale. Obszar trzeciej zmiany studium w części graficznej wynosił 9,61 ha. Trzecia zmiana studium ustaliła następujące przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej, co przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta, K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, PU - tereny produkcyjno-usługowe, ZR - tereny zieleni nieurządzonej. Większość z nich została wyznaczona w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.