DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 23 października 2019 r.

Poz. 7394

Elektronicznie podpisany przez:
Artur Słowik; MUW
Data: 2019-10-23 14:40:23

UCHWAŁA* NR XII/107/2019
RADY GMINY KŁAJ

z dnia 16 października 2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6", na terenie Gminy Kłaj

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Kłaj, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6", którego granice określono w uchwale Nr II/14/2018 Rady Gminy Kłaj z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6" na terenie Gminy Kłaj.

2. Ustaleniami planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,78 ha, położony w miejscowości Brzezie, na terenie Gminy Kłaj.

3. Ustalenia planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Uchwalając niniejszy plan, Rada Gminy Kłaj, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga o sposobie:

1) rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 zawarte są w Załącznikach Nr 2 i Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłaj;

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

2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6”;

3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);

4) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3;

5) wskaźnikach zagospodarowania terenu – rozumie się przez to wskaźniki ustalone w planie odrębnie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej;

6) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;

7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

10) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wielkość charakteryzującą pionowy gabaryt budynku lub budowli posiadającej dach (np. wiata), jako wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli do najwyższego punktu przegrody zewnętrznej tego budynku lub budowli, tj.: dachu, ściany lub attyki, w zależności, który z tych elementów położony jest wyżej, z pominięciem niekubaturowych elementów położonych powyżej, takich jak: komin, antena, iglica, krzyż itp.; przy określaniu poziomu terenu przy budynku lub budowli pomija się lokalne obniżenia, np. przy zjazdach lub zejściach do pomieszczeń podziemnych itp.;

11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy wyznaczające graniczne usytuowanie rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu; poza linię zabudowy mogą wykraczać takie elementy budynku jak okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, a także podziemne części budynku nie wystające ponad powierzchnię terenu.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera:

1) legendę oraz określenie skali rysunku planu;

2) oznaczenia:

a) granic obszaru objętego ustaleniami planu,

b) terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających,

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, obejmujący fragment rysunku pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

2. Oznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawierają w podanym poniżej porządku:

1) oznaczenie cyfrowe – indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu;

2) oznaczenie literowe, określające rodzaj przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 4. Przeznaczenie terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Obszar objęty ustaleniami planu oznacza się jako **teren usług komercyjnych („1.UC”)** i ustala się jego przeznaczenie dla:

1) obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz logistycznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,

3) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się uzupełnienie funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową przy zachowaniu warunku, aby powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej nie przekraczała 20% powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,2,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 25%.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;

2) wprowadzanie zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;

3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomu wodonośnego oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi,

2) zakaz przetwarzania i gromadzenia w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych,

3) zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w szczególności należy zapewnić oczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z dróg oraz parkingów; dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); dopuszcza się stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu;

4) zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie wynikającym z usytuowania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;

5) wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz przedsięwzięć z zakresu geologii i górnictwa;

6) w związku z położeniem obszaru objętego ustaleniami planu w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 94 (tj. w strefie orientacyjnego zasięgu przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu) – w przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, należy zastosować takie środki techniczne, które zapewnią zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania

1. Budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. W pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych, lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) wysokość zabudowy - nie więcej niż 14,0 m;

2) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 30^{O} do 45^{O}, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w budynkach, w których względy funkcjonalne narzucają konieczność stosowania dachu o znacznej rozpiętości (przekraczającej 15 metrów), dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o mniejszym nachyleniu lub dachów płaskich.

4. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 1000 m².

5. Wysokość lokalizowanych obiektów budowlanych, innych niż obiekty objęte definicją wysokości zabudowy w § 2 pkt 10, nie może być większa niż 20 metrów, licząc od powierzchni przyległego terenu do najwyższego punktu obiektu.

6. Ustala się wymagania w zakresie miejsc parkingowych:

1) należy zapewnić nie mniej niż: 1 stanowisko przypadające na 100 m^2 powierzchni użytkowej, a ponadto 3 miejsca postojowe przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników;

2) w ogólnej liczbie miejsc postojowych co najmniej dwa miejsca winny być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) miejsca postojowe powinny być realizowane jako miejsca postojowe na parkingach zewnętrznych lub w budynkach.

7. W zakresie podziałów działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako 0,20 ha;

2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej, niż wymieniona w pkt 1:

a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.).

8. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,

2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

§ 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ustala się **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych ustaleniami planu:

1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów objętych obowiązkiem dokonywania scalania i podziału nieruchomości;

2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, stosuje się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zasady określone w pkt 3 – 8;

3) układ działek powstający w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinien zapewniać:

a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) uwzględnienie istniejącego zainwestowania, w tym infrastruktury technicznej,

c) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych,

d) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

e) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej,

4) powierzchnia działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału, powinna wynosić co najmniej 0,20 ha;

5) szerokość działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić co najmniej 30 metrów;

6) dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni lub szerokości mniejszej, niż wymienione w pkt 4 i 5, dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);

7) szerokości działek wydzielanych pod drogi publiczne powinny odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;

8) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne powinna wynosić co najmniej 10 metrów.

§ 8. Komunikacja, infrastruktura techniczna

Ustala się zasady **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:

1) w zakresie **komunikacji drogowej**:

a) obsługę komunikacyjną terenu objętego ustaleniami planu należy zapewnić poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 94 położony w terenie przyległym od strony zachodniej do obszaru objętego ustaleniami planu (na działce nr ewid. 207 obręb Czyżów, gmina Gdów); nie dopuszcza się możliwości realizacji nowego zjazdu z drogi krajowej,

b) w rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **systemów infrastruktury technicznej**:

a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obecność istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) przy lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy uwzględniać wymogi określone w obowiązujących przepisach prawa,

c) dopuszcza się realizację i rozbudowę systemów wodociągowych, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,

d) ścieki należy odprowadzać do zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,

e) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych; dopuszcza się ponadto zastosowanie indywidualnej oczyszczalni ścieków, lecz jedynie w sytuacji, gdy gmina nie przewiduje doprowadzenia systemów kanalizacji sanitarnej,

f) ścieki inne niż socjalno-bytowe winny być podczyszczone do warunków umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji komunalnej, a w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,

g) przewiduje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, m.in.: lokalizację nowych linii i stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawy energii elektrycznej; dopuszcza się kablowanie istniejących linii napowietrznych,

h) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,

i) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury gazowniczej,

j) zaopatrzenie w ciepło oparte będzie o indywidualne źródła ciepła; należy stosować rozwiązania niskoemisyjne z zaleceniem wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,

k) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stosownie do występujących potrzeb.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 9. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się, dla całego terenu objętego ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłaj.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sylwester Skoczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/107/2019 Rady Gminy Kłaj z dnia 16 października 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU "BRZEZIE-6"

(MIEJSCOWOŚĆ BRZEZIE, GMINA KŁAJ)

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY KŁAJ Z DNIA

SKALA RYSUNKU PLANU 1 : 2000

0 50 100 200m

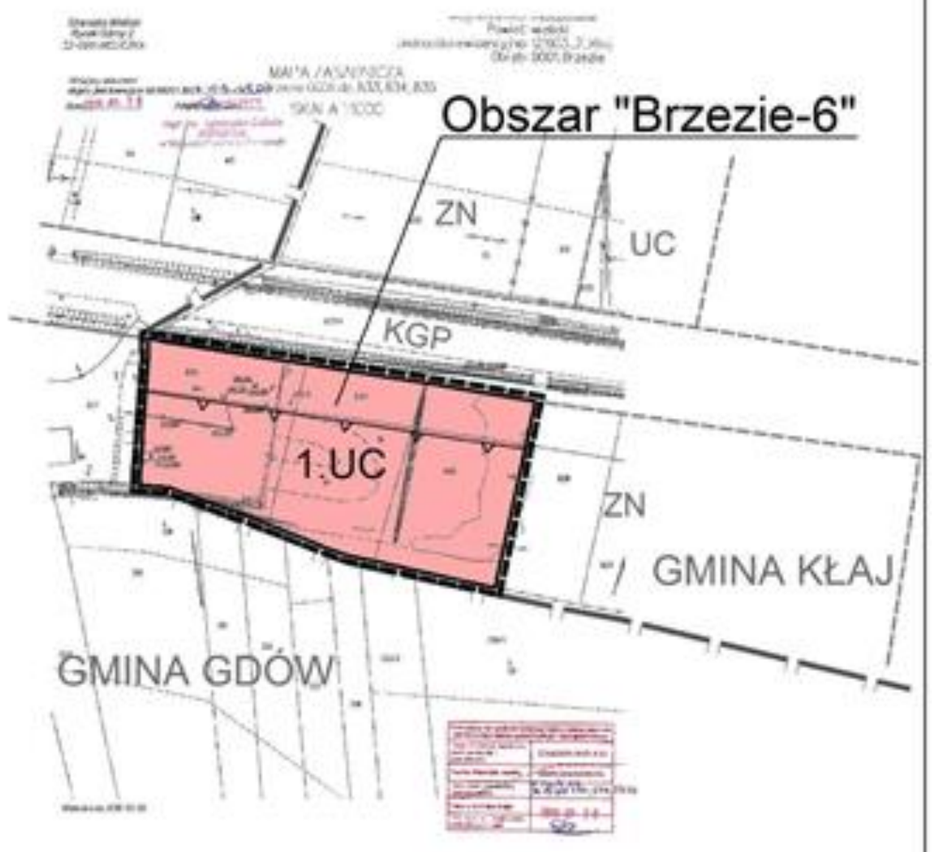
LEGENDA

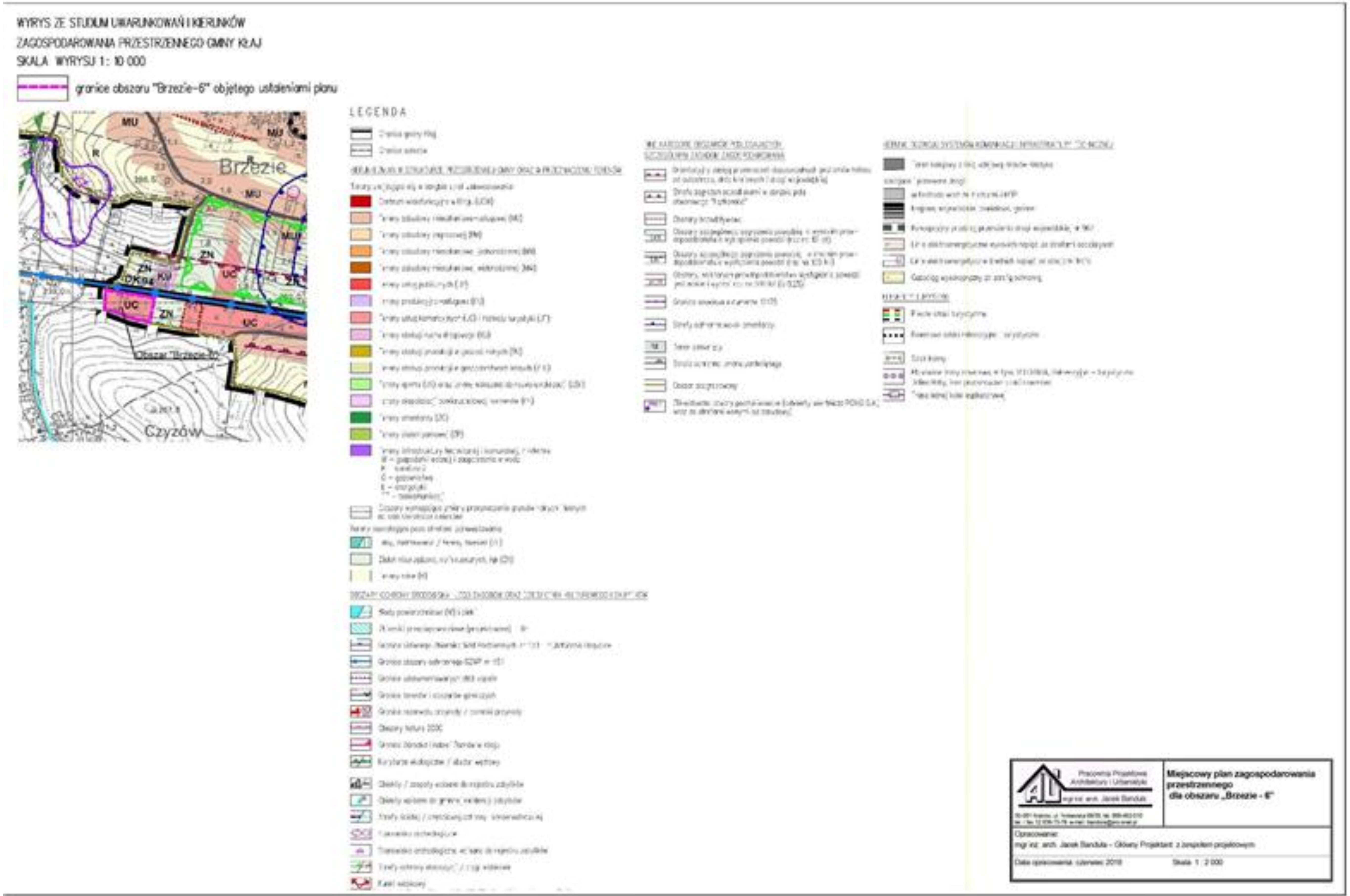
Oznaczenia dotyczące obszaru objętego ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.UC – teren usług komercyjnych

Oznaczenia informacyjne dotyczące obszarów poza granicami planu:

- granice Gminy Kłaj
- ZN – oznaczenia terenów w obowiązującym planie miejscowym





Przewodniczący Rady Gminy
Sylwester Skoczek

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XII/107/2019
Rady Gminy Kłaj
z dnia 16 października 2019 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Kłaj

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6”, na terenie Gminy Kłaj

W okresie wyznaczonym na wnoszenie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6” – **nie zostały wniesione uwagi.**

Przewodniczący Rady Gminy
Sylwester Skoczek

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XII/107/2019
Rady Gminy Kłaj
z dnia 16 października 2019 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Kłaj
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brzezie-6”, należy w szczególności budowa lub rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę oraz systemów związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków. Systemy infrastruktury technicznej będą powiązane z systemami istniejącymi bądź przewidywanymi do realizacji na obszarze Gminy Kłaj.

Sposób realizacji inwestycji:

Systemy infrastruktury technicznej będą realizowane na zasadach określonych w planie miejscowym, w powiązaniu z istniejącymi lub projektowanymi systemami na obszarze Gminy Kłaj.

Harmonogram realizacji zadań:

Zadania będą realizowane w okresie wieloletnim, z uwzględnieniem występujących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

Zasady finansowania:

Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dostępne środki, o których mowa w przepisach o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Sylwester Skoczek