Uchwała Nr IX/91/2019
Rady Gminy Kłaj
z dnia 24 lipca 2019 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj, w granicach obszaru „Polana Poszyna”

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) 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/321/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. Poz. 6150 z późn. zm. z 2018 r. Poz. 4302), w granicach obszaru „Polana Poszyna”, którego granice określono w uchwale Nr XLVII/353/2018 Rady Gminy Kłaj z dnia 18 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj, w granicach obszaru „Polana Poszyna”.
2. Ustaleniami zmiany planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 2,09 ha, położony w miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj.
3. Ustalenia zmiany planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Uchwalając niniejszą zmianę planu, 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 zmiany 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 - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłaj;
2) planie - rozumie się przez to ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj, w granicach obszaru „Polana Poszyna”;
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) 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;
5) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
6) 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;

7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
8) 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;
9) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli posiadającej dach (np. wiata) 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: kominy, anteny, iglica, krzyż; przy określaniu poziomu terenu przy budynku pomija się lokalne obniżenia, np. przy zjazdach do garaży, zejściach do pomieszczeń piwnicznych, doświetleniach pomieszczeń podziemnych itp.;
10) linii zabudowy - rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne 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) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny,
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 terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawierają w podanym poniżej porządku:
1) oznaczenie cyfrowe – indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu, wyróżniający dany teren spośród innych terenów;
2) oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe, określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.
3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):
1) „**ZLU1**”, „**ZLU2**” - tereny obiektów i urządzeń gospodarki leśnej (§ 6);
2) „**ZL**” - tereny lasów (§ 7).

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4

1. Ustala się wymienione poniżej zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nawiązywanie do tradycyjnych form, skali oraz układu zabudowy, z zapewnieniem harmonijnej kontynuacji istniejącego układu przestrzennego;
2) wprowadzanie zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wymaganej ustaleniami planu, powierzchni terenu biologicznie czynnego; zieleń z gatunków rodzimych, zgodnych z siedliskiem;
3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) utrzymanie i urządzenie istniejącej drogi leśnej, tzw. „Drogi Królewskiej”, jako historycznego traktu o funkcji ciągu komunikacji drogowej oraz trasy turystycznej.
2. Ustala się wymienione poniżej zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) z uwagi na położenie obszaru objętego ustaleniami planu w granicach obszaru Natura 2000 - PLB 120002 „Puszcza Niepołomicka” należy uwzględniać wymogi ochrony obowiązujące na mocy przepisów odrębnych o ochronie przyrody;
2) zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z dróg oraz

parkingów; dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); dopuszcza się stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu;

3) 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.

3. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

1) utrzymanie, remonty, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, na zasadach określonych w planie,
2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych.

4. Wysokość lokalizowanych obiektów budowlanych, innych niż obiekty objęte definicją wysokości zabudowy w § 2 pkt 9, nie może być większa niż 15 metrów, licząc od powierzchni przyległego terenu do najwyższego punktu obiektu; powyższego ograniczenia wysokości nie stosuje się do masztów telefonii bezprzewodowej oraz obserwacyjnych wież przeciwpożarowych.

5. Ustala się wymagania w zakresie miejsc parkingowych:

1) należy zapewnić nie mniej niż: 2 stanowiska 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;
4) miejsca postojowe, zarówno dla terenu „1.ZLU1” jak i dla terenu „1.ZLU2”, w liczbie wynikającej z pkt 1 - 3, należy usytuować w granicach terenu „1.ZLU1”.

6. Z uwagi na fakt, że w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – w planie nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych ustaleniami planu.

7. 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.

§ 5

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

1) w zakresie **komunikacji drogowej**: obsługę komunikacyjną terenów objętych ustaleniami planu zapewnia istniejąca droga leśna, tzw. „Droga Królewska”, nie wydzielona na rysunku planu;
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, w tym ujęć wód, stosownie do występujących potrzeb, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,
   d) dopuszcza się realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych, z dopuszczeniem własnej oczyszczalni ścieków,
   e) 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,
   f) dopuszcza się możliwość doprowadzenia infrastruktury gazowniczej,
   g) 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,
   h) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stosownie do występujących potrzeb.

Rozdział 3
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6

1. **Tereny obiektów i urządzeń gospodarki leśnej („ZLU1”, „ZLU2”)** przeznacza się dla:
   1) obiektów i urządzeń gospodarki leśnej, jak: leśniczówki, budynki administracyjne, obiekty socjalno-sanitarne, budynki inwentarskie, budynki gospodarcze oraz inne budynki i budowle wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;
   2) funkcji towarzyszących, w tym rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2 i 3.
2. Dla terenu obiektów i urządzeń gospodarki leśnej, oznaczonego symbolem „ZLU1”, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) istniejące obiekty pozostawia się do utrzymania, rozbudowy lub nadbudowy, na warunkach określonych w planie;
   2) dopuszcza się lokalizację dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń turystycznych, w tym: obiektów małej architektury, tras turystycznych, urządzonych punktów wypoczynku;
   3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną wzdłuż traktu Drogi Królewskiej i wskazującą dopuszczalne położenie zabudowy na północ od wyznaczonej linii;
   4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) intensywności zabudowy: maksymalny – 0,4, minimalny – 0,05,
      b) powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
      c) powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
   5) zasady kształtowania zabudowy:
      a) rzut budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów, z możliwością wzbogacenia poprzez dodanie bądź wycięcie składników rzutu (brył mniejszych, ganków, werand, podcieni, garaży itp.),
      b) budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
      c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
      d) dachy:
         strome dwu- lub wielospadowe, o tradycyjnej formie, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 30^{O} do 45^{O}, z nadwieszonym okapem,
         - formy dachów jednorodne w obrębie jednego budynku; kąt nachylenia dachów lukarn, przybudówek, może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych; na lukarnach i na przybudówkach dopuszcza się dach pulpitowy,
         pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek, dopuszczalna blacha płaska,
      e) kolorystyka: ściany – barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia; dachy – barwy ciemne (brąz, czerwień, szarość, zieleń).
3. Dla terenu obiektów i urządzeń gospodarki leśnej, oznaczonego symbolem „ZLU2”, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) teren należy wykorzystywać jako trwały użytek zielony o charakterze polany śródleśnej;
   2) dopuszcza się możliwość realizacji obiektu sakralnego – kaplicy leśnej wraz z towarzyszącym jej urządzeniem terenu w postaci: utwardzonych dojść i ciągów pieszych, w tym rampy dla osób niepełnosprawnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) obiekt kaplicy należy usytuować w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) intensywności zabudowy: maksymalna – 0,15, minimalna – 0,
      b) powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,05,
      c) powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,
   5) zasady kształtowania zabudowy:
      a) budynek kaplicy wolno stojący o zwartej bryle, nawiązującej do tradycyjnych form architektury sakralnej, powierzchnia zabudowy nie większa niż 250 m^2,
      b) wysokość budynku – nie więcej niż 20,0 m dla podwyższonej części środkowej budynku w formie wieży, z zastosowaniem niższej wysokości na pozostałej części bryły budynku,
      c) dachy - nie ustala się wymagań w zakresie formy dachu oraz nachylenia połaci dachowych,
      d) kolorystyka – z dominacją naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia;

§ 7

1. **Tereny lasów („ZL”)** przeznacza się dla:
   1) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów państwowych,
   2) funkcji rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: dróg leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku alternatywnych możliwości ich prowadzenia, a także urządzeń turystycznych, w tym: obiektów małej architektury, tras pieszych i rowerowych, urządzonych punktów wypoczynku,
   2) lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1 jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 8

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się, dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu, w wysokości 10%.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłaj.

§ 10

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