

INFORMACJA

**o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj.**

Na podstawie art. 48 ust. 7 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) **informuję o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości dla miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj.**

Do sporządzania ww. zmiany planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXII/200/2026 Rady Gminy Kłaj z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie: *przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj.*

Celem zmiany planu jest:

- zmiana przeznaczenia części terenu 75.MN w zakresie dz. nr 873, 872/2, 880 na teren usług publicznych, z związku z planowaną rozbudową szkoły zlokalizowanej w terenie 7UP,
- zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 61.MN.

Zmiana planu będzie obejmować zarówno rysunek planu (część graficzną) jak i tekst uchwały.

Jednocześnie **informuję**, że odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu zostało uzgodnione z właściwymi organami, zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy:

- **uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce znak: NS.90830.14.2026 z dnia 08.05.2026 r.,**
- **uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie znak: OO.410.16.8.2026.MZi z dnia 08.05.2026 r.**

Ponadto podaję do publicznej wiadomości uzasadnienie, o którym mowa w art. 48 ust. 6 ww. ustawy:

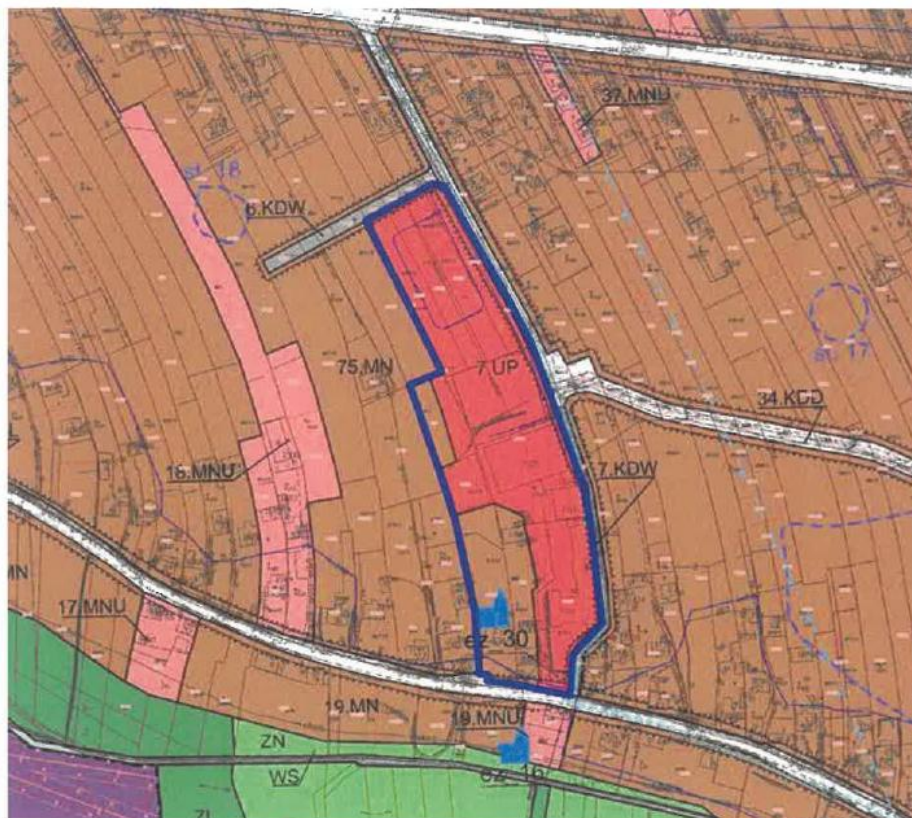
Uzasadnienie stanowi integralną część wniosku o odstąpienie od przeprowadzenia SOOŚ, zgodnie z wymogami art. 48 ust. 1 w związku z art. 46 ust. 1 i ust. 2 oraz z art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Dokumentem, o którym mowa w art. 46 ust. 2 ustawy, podlegającym zmianie (modyfikacji) jest **zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie gminy Kłaj - Uchwała Nr III/30/2024 Rady Gminy Kłaj z dnia 25 czerwca 2024 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz. 4747 z dnia 10.07.2024 r., zmieniona**

Uchwałą Nr XIX/173/2025 Rady Gminy Kłaj z dnia 28 października 2025 r., zwana dalej „planem”. Plan obowiązujący obejmuje miejscowość Kłaj w jej granicach administracyjnych.

Sporządzana zmiana planu obejmie:

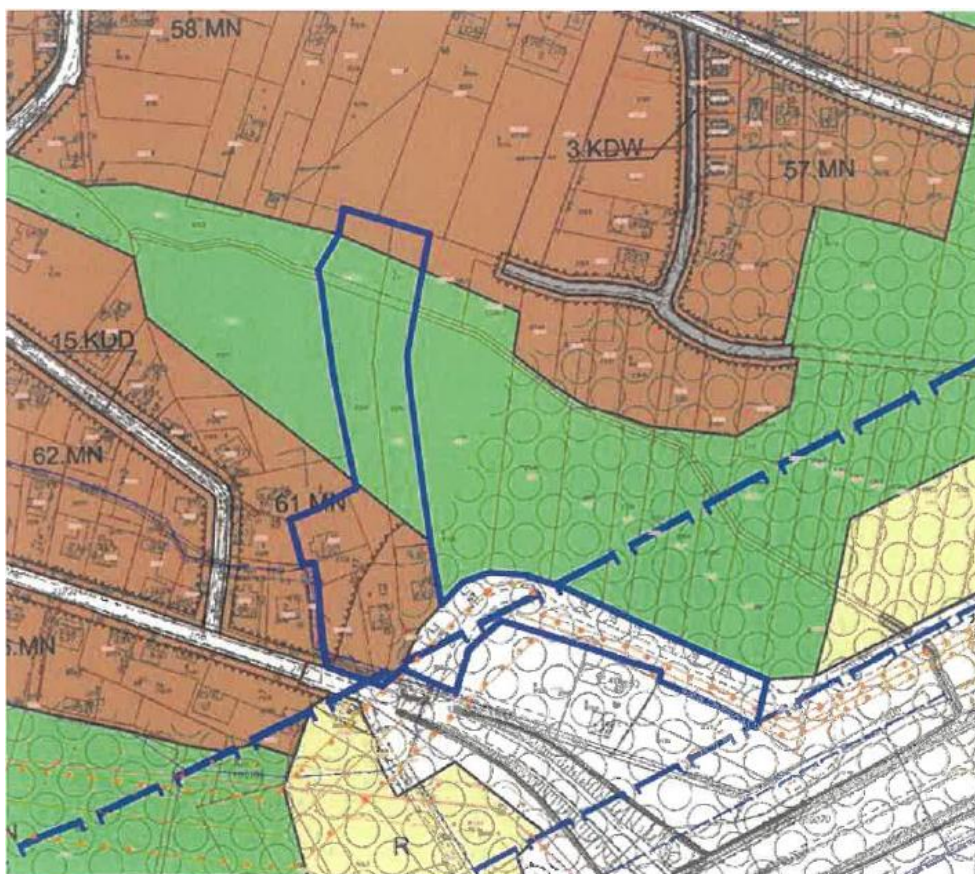
1. obszar o powierzchni 1,96 ha, w skład którego wchodzi:
 - dz. nr 873, 872/2, 880 przeznaczone w planie obowiązującym pod teren 75.MN,
 - teren przeznaczony w planie obowiązującym pod tereny usług publicznych 7.UP,
 - wąski pas drogi 7.KDW oraz drogi 34.KDD, przylegający do terenu 7.UP.



Granica terenu objętego zmianą planu

Ryc. nr 1 Wyrys z obowiązującego mpzp miejscowości Kłaj

2. obszar o powierzchni 1,30 ha, w skład którego wchodzi dz. nr 2332, 2334/1, 2334/2, 2336, 2337, 2607 przeznaczone w planie obowiązującym na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 61.MN. 58.MN, tereny użytków zielonych ZN oraz część terenu 2.KDA.



Granica terenu objętego zmianą planu

Ryc. nr 2 Wyrys z obowiązującego mpzp miejscowości Kłaj

➤ **Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN:**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów MN ustala się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) zielenią urządzonej, urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) komunikację kołową i pieszą (dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi do 8 stanowisk);
- 4) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego);
- 2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę istniejącej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem wskaźników zagospodarowania terenów jak dla zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 25 ust. 3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową z zakresu usług publicznych lub komercyjnych, w formie budynku mieszkalno-usługowego lub w odrębnym budynku usługowym, przy zachowaniu warunku, aby powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekraczała 40% powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej w granicach działki budowlanej;

4) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanego budynku usługowego nie może być większa niż 150 m², z wyjątkiem terenu 67.MN, dla którego powierzchni zabudowy nowo lokalizowanego budynku usługowego nie ustala się;

5) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa dla kategorii terenów mieszkaniowych;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,6, a dla terenu 67.MN od 0,01 do 0,8,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3, a dla terenu 67.MN nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50%, a dla terenu 67.MN – nie mniej niż 40%;

7) długość rzutu budynku nie może przekraczać 25 metrów, z wyjątkiem terenu 67.MN, dla którego parametru nie ustala się;

8) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno usługowych i usługowych: 10 m, a w terenie 67.MN 11m,

- dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych w tiret pierwsze: 6 m,

b) rzut budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego – prostokątny bądź złożony z prostokątów, z możliwością wzbogacenia poprzez dodanie bądź wycięcie składników rzutu (brył mniejszych, ganków, werand, podcieni, garaży itp.),

c) dachy budynków mieszkalnych lub mieszkalno usługowych: strome dwu- lub wielospadowe, o tradycyjnej formie, o jednakowym kącie nachylenia głównych, połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, z zaleceniem nadwieszonego okapu, a w terenie 67.MN o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45°; nad częścią budynku o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie lub stropodachy,

d) formy dachów jednorodne w obrębie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno usługowego; kąt nachylenia dachów lukarn, przybudówek, w tym garażu, może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych; na przybudówkach dopuszcza się dach pulpitowy,

e) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, a w terenie 67.MN od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,

f) w budynkach usługowych, w których względy funkcjonalne narzucają konieczność stosowania dachu o rozpiętości przekraczającej 15 metrów w osiach konstrukcyjnych budynku, dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych do 15°,

g) pokrycie dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno usługowego – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek, dopuszcza się krycie dachu blachą „na rąbek stojący”,

h) kolorystyka budynku mieszkalnego lub mieszkalno usługowego: ściany – barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia; dachy – barwy ciemne (brąz, czerwień, szarość, zieleń).

➤ **Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami planu w terenach usług publicznych oznaczonych symbolem UP:**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów UP ustala się:

- 1) usługi publiczne wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zieleni urządzoną, urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) komunikację kołową i pieszą (dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);
- 4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość, w ramach uzupełnienia programu usług publicznych, realizacji:

- a) usług komercyjnych z zakresu handlu i gastronomii,
- b) funkcji mieszkaniowej;

2) łączna powierzchnia użytkowa funkcji, o których mowa w pkt 1, nie może przekraczać 25 % powierzchni użytkowej usług publicznych;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5,
- b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5,
- c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30%, z wyjątkiem terenu obejmującego działki nr ewid. 875/3, 876/3, 877/3, 878/3, 879/1 i 879/2 w Kłaju, gdzie dopuszcza się nie mniej niż 5%;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków usługowych: 15 m, ograniczeń wysokości zabudowy nie stosuje się w odniesieniu do obiektów usług publicznych, które tradycyjnie odbiegają skalą od otaczającej zabudowy, jak kościół, wieża remizy strażackiej itp.,
- dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych w tiret pierwsze: 10 m,

b) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) w budynkach usługowych, w których względy funkcjonalne narzucają konieczność stosowania dachu o rozpiętości przekraczającej 15 metrów w osiach konstrukcyjnych budynku, dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych do 15° lub dachów płaskich,

d) w obiektach usług publicznych, dopuszcza się stosowanie rozwiązań odmiennych od określonych w lit. d w zakresie formy i geometrii dachu, w tym np. dachów płaskich, krzywiznowych.

➤ **Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami planu w terenach użytków zielonych oznaczonych symbolem ZR:**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ZN ustala się:

- 1) gospodarkę rolną prowadzoną na gruntach stanowiących trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska);
- 2) zieleni towarzyszącą naturalnym ciekom, zbiornikom wodnym i rowom melioracyjnym oraz zadrzewienia i zakrzewienia;
- 3) funkcję rekreacyjną w zakresie dopuszczonym ustaleniami ust. 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedzi;

2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej;

3) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 4 i wskaźników zagospodarowania terenów jak dla zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 25 ust. 3 pkt 2 oraz z zastrzeżeniem, że na gruntach rolnych klas I – III rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie dla wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, z zastrzeżeniem ust. 4;

4) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się realizację tras turystycznych pieszych, rowerowych, konnych, wraz z towarzyszącą im małą architekturą.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się dodatkowe zasady zagospodarowania:

1) z uwagi na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację urządzeń zabezpieczających teren przed zalaniem wodami powodziowymi;

3) zakaz lokalizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy.

Procedowana zmiana w obszarze nr 1 (ryc. 1) ma na celu rozbudowę istniejącej szkoły. Stąd dotychczasowym przeznaczeniem zostaną objęte także działki nr 873, 872/2, 880. Ustalone przeznaczenie terenu swoim zakresem (charakter dopuszczonych usług) oraz parametrami zabudowy (wysokość, intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej) będzie zbieżne z ustaleniami dla terenów UP z planu obowiązującego.

Procedowana zmiana w obszarze nr 2 (ryc. 2) ma na celu przesunięcie w kierunku drogi nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej w planie obowiązującym w odległości 50 m od krawędzi jezdni drogi serwisowej autostrady A-4 (droga serwisowa – czerwona linia na ryc. nr 3), a także zmiany przeznaczenia drogi 2.KDA (droga serwisowa) na drogę o niższej klasie. Możliwość przesunięcia linii wynika z planowanej zmiany zarządcy drogi, co w świetle przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2025 poz.889) wpływa na zmniejszenie wymaganych odległości od krawędzi jezdni.

Zmiana linii zabudowy umożliwi lokalizację budynków na działkach nr 2336, 2334/2. Podkreśla się, że działki te w poprzednio obowiązującym mpzp dla miejscowości Kłaj nie posiadały takich ograniczeń. Działki te są w znacznej mierze już zainwestowane budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi (ryc. 3). Autostrada A-4 przebiegająca na południe od ww. działek jest na tym odcinku wyposażona w ekrany akustyczne.



Ryc. nr 3 Elementy zagospodarowania obszaru nr 2 na ortofotomapie .

Pozostałe przeznaczenia terenów wskazane w planie obowiązującym w obszarze nr 2 nie ulegną zmianie, będą dostosowane do przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmianie nie ulegną również parametry zabudowy.

Analiza pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą planu, jego istniejące zagospodarowanie i użytkowanie, a także analiza przeznaczenia i zagospodarowania terenów sąsiednich w większości zainwestowanych nie wskazuje, aby zmiana planu wywoływała konflikty przestrzenne czy zagrożenia dla środowiska.

Plan obowiązujący dla miejscowości Kłaj reguluje kompleksowo przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w całym obszarze miejscowości Kłaj – ustala więc ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć. Projekt zmiany planu nie będzie wprowadzał w tym zakresie zmian (art.49 pkt 1 lit. a ustawy).

Plan obowiązujący jest powiązany (art. 49 pkt 1 lit. b ustawy) z innymi dokumentami, przede wszystkim ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj oraz dokumentami ponadlokalnymi np. planem zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego, a także strategiami rozwoju i innymi programami oraz planami rozwojowymi i ochronnymi.

Plan dotychczasowy, uchwalony 25 czerwca 2024 r., dla którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko (zaopiniowaną pozytywnie przez Organy właściwe w świetle ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) będzie więc nadal właściwy w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, które zostaną „przełożone” do ustaleń projektu zmiany planu, w tym w zakresie

wspierania zrównoważonego rozwoju, wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska oraz kompleksowej realizacji ustaleń - wymogów z zakresu ochrony środowiska w całym obszarze objętym planem (art. 49 pkt 1 lit. c i lit. d ustawy).

Podjęta zmiana planu stanowi niewielką – a wręcz minimalną modyfikację przyjętego w 2044 r. planu miejscowego, bez naruszenia podstawowych rozwiązań, w tym ochronnych, dotychczasowych dokumentów planistycznych.

Odstąpienie w opisanej sytuacji od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy procedurze zmiany planu jest możliwe bez naruszania aspektów opisanych w art. 49 pkt 1 lit. a-d ustawy.

Jest także uzasadnione w świetle pozostałych przepisów art. 49, a mianowicie:

- w zakresie pkt 2, ponieważ:

- Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko – nie ulegnie istotnej zmianie,
- Oddziaływania skumulowane będą się mieścić w dotychczasowym zasięgu,
- Oddziaływania transgraniczne – nie wystąpią,
- Ryzyko dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska – nie wystąpią.

- w zakresie pkt 3, ponieważ:

- Obszary objęte zmianą planu nie posiadają szczególnych właściwości naturalnych;
- Zmiana planu nie wpłynie negatywnie na zasoby dziedzictwa kulturowego w nim występujące (kapliczka z 1920 r. zlokalizowana na dz. nr 879/2, oznaczona w planie obowiązującym symbolem ez_30); zmiana planu nie wpłynie negatywnie na zasoby dziedzictwa kulturowe występujące poza jego granicami;
- Obszary zmiany planu nie są objęte prawnymi formami ochrony przyrody; zmiana przeznaczenia nie wpłynie w żaden sposób na obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody występujące w gminie Kłaj tj. na obszar Natura 2000 PLB 120002 Puszcza Niepołomska oraz obszar Natura 2000 PLH 120080 Torfowisko Wielkie Błoto;
- Obszary nie podlegają ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Analiza wszystkich opisanych wcześniej okoliczności uzasadnia ocenę, że zmiana punktowa podjęta na mocy **Uchwały Nr XXII/200/2026 Rady Gminy Kłaj z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj** stanowi jedynie niewielką modyfikację obowiązującego aktu planistycznego i **nie będzie miała wpływu na środowisko, w tym na obszar Natura 2000**. Realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Zatem odstąpienie od przeprowadzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko znajduje uzasadnienie prawne i merytoryczne.

Wójt Gminy Kłaj

Zbigniew Strączek



Signed by /
Podpisano przez:

Zbigniew Strączek

Date / Data: 2026-
05-18 11:28