

INFORMACJA

o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łęzkowice na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 217

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 dla miejscowości Łęzkowice na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 217.**

Do sporządzania ww. zmiany planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXII/201/2026 Rady Gminy Kłaj z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie: *przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łęzkowice na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 217*. Celem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia działki na teren usługowy związany z lokalizacją siedziby Wodociągów Gminy Kłaj Sp. z o.o.

Sporządzana zmiana planu ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie przeznaczenia działki nr 217 w Łęzkowicach z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8.MN oraz terenu drogi zbiorczej KDZ na teren usług biurowych i administracji UA.

Zmiana planu będzie obejmować zarówno rysunek planu (część graficzną) w zakresie dz. nr 217 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:

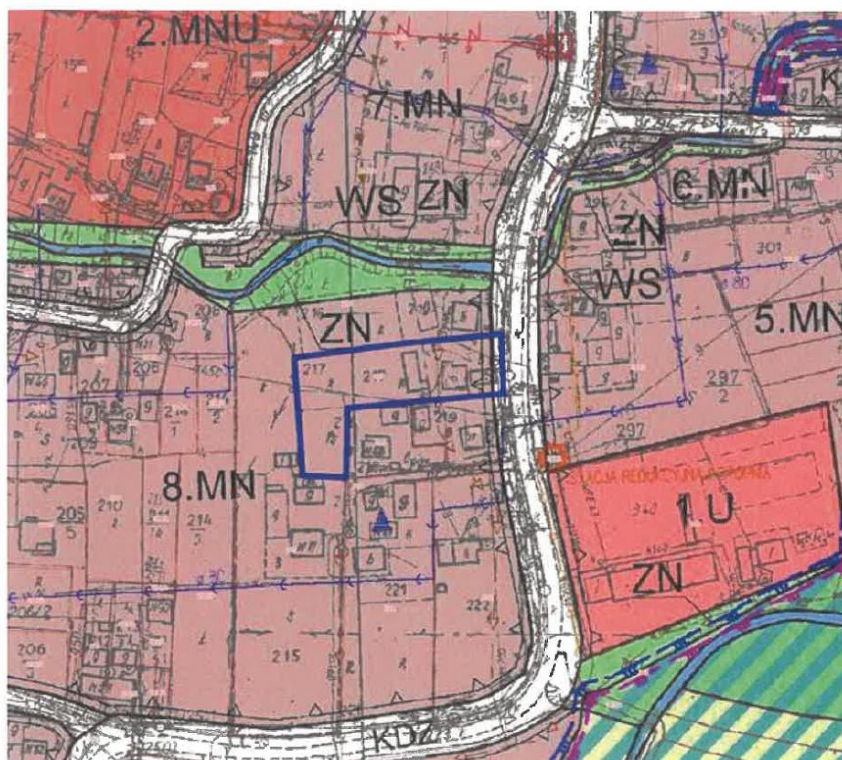
- **uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce znak: NS.90830.13.2026 z dnia 07.05.2026 r.,**
- **uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie znak: OO.410.16.7.2026.MZi z dnia 07.05.2026 r.**

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 **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łężkowice, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Kłaj nr XLVI/322/2014 z dnia 17 października 2014 r., zmieniony uchwałą Rady Gminy Kłaj nr XLIV/329/2018 z dnia 29 maja 2018 r., zwany dalej „planem”.**

Sporządzana zmiana planu obejmuje działkę nr 217 o powierzchni 0,2712 ha, przeznaczoną w planie obowiązującym na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8.MN oraz w części wschodniej pod drogę zbiorczą KDZ.



Granica terenu objętego zmianą planu.

Ryc. nr 1 Wyrys z obowiązującego mpzp miejscowości Łężkowice.

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

§ 11. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią („MN/ZZ”) przeznacza się dla:

- 1) zabudowy jednorodzinnej,*
- 2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,*
- 3) komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi do 8 stanowisk),*
- 4) niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.*

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, 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,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcje 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,
- 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) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
 - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50%,
- 7) ustala się, że długość rzutu budynku nie może przekraczać 25 metrów.

§ 7. 3. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

- b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m.

Procedowana zmiana ma na celu przeznaczenie działki na teren usług biurowych i administracji, co będzie odzwierciedleniem jej faktycznego zainwestowania. Na działce zlokalizowany jest budynek stanowiący siedzibę Wodociągów Gminy Kłaj Sp. z o.o. oraz towarzyszący budynek gospodarczy wraz z utwardzonym placem (podjazd, miejsca parkingowe).



Ryc. nr 2 Działka nr 217 na tle ortofotomapy.

Ograniczenia dla zabudowy usługowej (powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej, powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanego budynku usługowego) ustalone w planie obowiązującym, uniemożliwiają efektywne wykorzystanie całej działki na potrzeby zabudowy usługowej. W związku z powyższym zmianie ulegnie przeznaczenie terenu z planu obowiązującego z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren na teren usług biurowych i administracji UA z przeznaczeniem uzupełniającym tereny zieleni urządzonej.

Wskaźniki zagospodarowania terenu ulegną zwiększeniu i będą kształtować się na poziomie:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.

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 Łęzkowic reguluje kompleksowo przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w niemal całym obszarze miejscowości Łęzkowice – 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 17 października 2014 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 2014 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:

- Obszar objęty zmianą planu nie posiada szczególnych właściwości naturalnych;
- W obszarze zmiany planu nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego, zmiana planu nie wpłynie negatywnie na zasoby dziedzictwa kulturowe występujące poza jego granicami;
- Obszar zmiany planu nie jest objęty 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 Niepołomicka 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/201/2026 Rady Gminy Kłaj z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łęzkowice na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 217** 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 11:29