



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 3 lipca 2025 r.

Poz. 4242

UCHWAŁA NR XV/142/2025 RADY GMINY KŁAJ

z dnia 26 czerwca 2025 roku

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj
na terenie gminy Kłaj w granicy działki nr 2076.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 3 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr VII/56/2024 z dnia 28 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie gminy Kłaj w granicy działki nr 2076 - **Rada Gminy Kłaj uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie gminy Kłaj w granicy działki nr 2076, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działki nr 2076, o pow. 7,2020 ha.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, którą stanowi rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1: 2000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów: **1PEF** – teren elektrowni słonecznej.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłaj;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;

- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu (wyznaczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia przeznaczenie terenu w sposób ustalony planem;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania paneli fotowoltaicznych, magazynów energii i budynków gospodarczych na działce budowlanej;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 8) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW wraz z urządzeniami towarzyszącymi w tym magazynami energii elektrycznej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 30%.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) nakaz:

- a) kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie,
- b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) stosowania paneli fotowoltaicznych posiadających powłokę antyrefleksyjną;

2) dopuszcza się:

- a) realizację dojazdów niewydzielonych,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych dla realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz:

- a) zachowania zasady, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,
- b) budowy oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,
- c) zagospodarowania wód opadowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych; dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); w celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu dopuszcza się stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu; zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku braku możliwości podłączenia obiektu do systemu kanalizacji opadowej, należy zagospodarować wody opadowe na terenie inwestycji np. poprzez zastosowanie systemu małej retencji,
- d) zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, w szczególności w miejscach przejść z infrastrukturą w tym drogową, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,

- e) realizacji inwestycji na terenach posiadających sieci i urządzenia melioracyjne w sposób niewpływający negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń;

2) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) wprowadzania zmian ukształtowania terenu, oraz nasypywania gruntu, z wyjątkiem przypadków dotyczących prac ziemnych związanych z inwestycjami, na których realizację zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano zgłoszenia lub uzyskano decyzję administracyjną,
- c) zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;

3) dopuszcza się:

- a) możliwość prac remontowych, konserwacyjnych związanych z utrzymywaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową w odniesieniu do cieku naturalnego,
- b) realizację infrastruktury związanej z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. niecki retencyjne, stawy retencyjne,
- c) przebudowę, zarurowanie, likwidację oraz możliwość wyłączenia rowów melioracyjnych z ewidencji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód.

3. Ustala się następujące **szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek – 700 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1 – 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod dojazd oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

4. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 - Subzbiornik Bogucice na obszarze objętym ustaleniami planu 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) nakaz uwzględniania obowiązujących wymagań w zakresie ochrony wód;
- 4) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rowów melioracyjnych; należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych;
- 6) realizacja zbiorczych systemów wodociągowych powinna być prowadzona równolegle z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.

5. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się dostępność komunikacyjną obszaru oraz powiązania zewnętrzne**:

- 1) podstawowy zewnętrzny układ drogowy zapewniający powiązania zewnętrzne, stanowią publiczne drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) wewnętrzny układ drogowy zapewniający powiązania wewnętrzne oraz obsługę obszaru stanowić będą dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, przy realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania dojazdów niewydzielonych i dojeżdż; w ramach projektów

realizacyjnych należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami; urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zasad ogólnych:

- a) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu objętych planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru planu,
- c) zachowanie stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem gminnego wodociągu grupowego „Szarów – Dąbrowa” – obejmującego zasięgiem obsługi obszar całej gminy Kłaj, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy układu wodociągowego, poprzez przyłącza o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm;

3) w zakresie gospodarki ściekowej:

- a) systemem obowiązującym na terenie gminy jest system kanalizacji rozdzielczej,
- b) w systemie kanalizacji „Szarów” oraz „Kłaj” zastosowanie ma kanalizacja grawitacyjna, z licznymi pompowniami sieciowymi i odcinkami kanalizacji tłocznej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 60 mm,
- c) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych,
- d) 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;

4) w zakresie systemów elektroenergetycznych:

- a) utrzymuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji: GPZ Targowisko (TRG) – GPZ Kurów (KUW) oraz linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, m.in.: lokalizację nowych linii i stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawę energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, a także dopuszcza się kablowanie istniejących linii napowietrznych,
- c) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy uzbrojenia wraz ze strefami technicznymi, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się lokalizację linii SN i niskiego napięcia w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych; w terenach istniejącej i planowanej zabudowy zaleca się wykonywanie nowych linii przesyłowych jako linii kablowych podziemnych, przy dopuszczeniu linii i stacji transformatorowych napowietrznych,
- e) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
- f) lokalizacja planowanych urządzeń elektroenergetycznych w pobliżu i w miejscu skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania zawarte w normach z zakresu elektroenergetycznych linii napowietrznych (ze szczególnym uwzględnieniem pracy urządzeń myjących paneli);

5) w zakresie systemów teletechnicznych:

- a) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne,
- b) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stosownie do występujących potrzeb,
- c) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

6) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Kłaj,
- b) odpady powinny być gromadzone w wyznaczonych dla tego celu miejscach oraz odbierane przez uprawnione podmioty do odzysku lub unieszkodliwienia,
- c) należy stosować selektywną zbiórkę odpadów oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
- d) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

§ 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu

§ 8. 1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1PEF**, o pow. 7,2020 ha.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren elektroenergetyki,
- b) teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

- a) magazynów energii,
- b) miejsc parkingowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów niewydzielonych oraz dojeżdż,
- e) budynków gospodarczych;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;

- 3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,8,
- b) minimalna – 0,0001;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 6 m dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem systemów fotowoltaicznych,
- b) 30 m dla urządzeń infrastruktury technicznej, w tym słupów elektroenergetycznych;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 7) dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania,
 - b) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji),
 - c) do miejsc do parkowania wlicza się stanowiska naziemne; dopuszcza się realizację stanowisk naziemnych o nawierzchni umożliwiającej vegetację roślin, tzw. parkingów zielonych,
 - d) poza liczbą miejsc do parkowania określonych w pkt 8 lit. a - nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 9. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc: uchwała nr III/30/2024 Rady Gminy Kłaj z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłaj.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/142/2025
Rady Gminy Kłaj
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Stwierdza się, że ustalenia zmiany planu nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Tym samym brak jest podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia *o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych*, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/142/2025

Rady Gminy Kłaj

z dnia 26 czerwca 2025 roku

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę