DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 8435

Podpisany przez:
Artur Władysław Słowik
Data: 31.12.2025 14:28:06

UCHWAŁA NR XXI/192/2025
RADY GMINY KŁAJ

z dnia 23 grudnia 2025 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szarów.

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, uchwalonego uchwałą Nr VII/73/2019 Rady Gminy Kłaj z dnia 22 maja 2019 r. z pózn. zm., - **Rada Gminy Kłaj uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szarów, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/324/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17 października 2014, z późn. zm., zwaną dalej „zmianą planu".

2. Uchwała dotyczy miejscowości Szarów na terenie gminy Kłaj, w jej granicach administracyjnych.

§ 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szarów, obejmuje:

1) część tekstową stanowiącą treść niniejszej uchwały;

2) część graficzną składającą się z rysunku zmiany planu - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonego w skali 1:1000 z wykorzystaniem mapy zasadniczej, wraz z wyrysem z obowiązującego Studium;

3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Kłaj, niebędące ustaleniami zmiany planu:

a) o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2,

b) 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, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej zmiany planu, z którymi obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

1) przepisy ogólne - zawarte w Rozdziale 1;

2) ustalenia dotyczące całego obszaru zmiany planu oraz obszarów, stref i obiektów

o szczególnych warunkach zagospodarowania - zawarte w Rozdziale 2;

3) ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania – zawarte w Rozdziale 3;

4) przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale 4.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenu obejmuje podstawowy i uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu określony w niniejszej uchwale.

2. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu zasad przewidzianych niniejszą uchwałą i przepisami odrębnymi - w przeznaczeniu uzupełniającym.

3. Granica obszaru objętego zmianą planu stanowi element rysunku zmiany planu, który został ustalony zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XVII/159/2020 Rady Gminy Kłaj z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szarów, na terenie gminy Kłaj; granica ta pokrywa się z liniami rozgraniczającymi terenów do niej przylegających.

4. Ustala się, że obowiązującymi oznaczeniami na rysunku zmiany planu są:

1) granice obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczony symbolami literowymi,

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN - 33.MN),

b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1.MNU – 18.MNU),

c) UP -tereny usług publicznych (1.UP – 3.UP),

d) US – teren sportu i rekreacji (1.US),

e) U - tereny usług (1.U - 7.U),

f) RM – teren zabudowy zagrodowej (1.RM),

g) RU – tereny obiektów i usług produkcji rolnej (1.RU – 2.RU),

h) R – tereny rolnicze (R),

i) ZN – tereny użytków zielonych (ZN),

j) ZL – tereny lasów (ZL),

k) ZC – teren cmentarza (1.ZC),

l) W, G – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (1.W – 5.W, 1.G),

m) KK – teren komunikacji kolejowej (1.KK),

n) KDA – autostrada A4 wraz z obiektami i urządzeniami jej towarzyszącymi (1.KDA),

o) KDGP – tereny publicznej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (1.KDGP – 2.KDGP),

p) KDZ – tereny publicznych dróg klasy zbiorczej (1.KDZ – 4.KDZ),

q) KDL – tereny publicznych dróg klasy lokalnej (1.KDL – 4.KDL),

r) KDD – tereny publicznych dróg klasy dojazdowej (1.KDD – 7.KDD),

s) KDW - tereny dróg wewnętrznych (1.KDW – 3.KDW).

5. Ustala się, że oznaczeniami wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych na rysunku zmiany planu są:

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) stanowiska archeologiczne;

3) granica Natury 2000 Puszcza Niepołomicka;

4) granica Natury 2000 Torfowisko Wielkie Błoto;

5) teren ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;

6) pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 50 m;

7) pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 150 m;

8) granica GZWP 451 – Subzbiornik Bogucice;

9) granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 451 – Subzbiornik Bogucice, podobszar ochronny A-I;

10) obszar ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko:

a) strefa oddziaływań maksymalnych,

b) strefa zagrożeń,

c) strefa uciążliwości;

11) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;

12) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego;

13) odległość od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego.

6. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu, nie stanowiącymi ustaleń planu, są:

1) zasięg zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wałów przeciwpowodziowych;

2) korytarze ekologiczne;

3) kapliczki, krzyże, pomniki;

4) linia elektroenergetyczna 110 kV;

5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110 kV;

6) sieć gazowa wysokiego ciśnienia;

7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;

8) sieć gazowa średniego ciśnienia;

9) stacja redukcyjno pomiarowa II stopnia;

10) linia elektroenergetyczna 15kV;

11) tereny kolejowe zamknięte;

12) sieć wodociągowa (istniejąca i projektowana);

13) sieć kanalizacyjna – sanitarna (istniejąca i projektowana).

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłaj;

2) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szarów, o którym mowa w § 1;

4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

5) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia: urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obsługi pocztowej, telekomunikacyjnej, bankowej oraz inne o podobnym charakterze, a także obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;

6) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia służące do świadczenia usług w zakresie: handlu, gastronomii, rozrywki, turystyki, rzemiosła, wytwórczości, a także obiekty administracyjne, biurowe, logistyki, składowania, magazynowe oraz inne o podobnym charakterze;

7) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia służące świadczeniu usług turystycznych, w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych;

8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

9) **wskaźnikach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie, odrębnie dla wybranych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;

10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, parametr wyrażony jako udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy);

11) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy), o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej;

12) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć, 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;

13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczoną po obrysie jego ścian zewnętrznych;

14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy);

15) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, skwery, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, parki, ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji, w tym trasy turystyczne piesze, rowerowe i konne oraz tereny dróg publicznych;

17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie maksymalna wysokość budynków, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U., Nr 75, poz.690 z poźn. zm.) oraz pozostałych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu danego obiektu;

18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć 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;

19) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłaj, zatwierdzone Uchwałą Nr VII/73/2019 Rady Gminy Kłaj z dnia 22 maja 2019 r. z późn. zm.;

20) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolami cyfrowo-literowymi, wyróżniającymi go spośród innych terenów;

21) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

22) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach zmiany planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami zmiany planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się wymienione poniżej zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nawiązywanie do tradycyjnych form i układu zabudowy, z zapewnieniem harmonijnej kontynuacji istniejącego układu przestrzennego, w szczególności w zakresie takich cech zabudowy, jak ukształtowana linia zabudowy;

2) przy remontach, przebudowach, rozbudowach i nadbudowach – korygowanie formy architektonicznej obiektów dysharmonijnych, tj. wyraźnie negatywnie odróżniających się od otoczenia pod względem estetyki i formy architektonicznej, poprzez poprawę ich formy, detalu, użytych materiałów, kolorystyki;

3) wprowadzanie zieleni urządzonej we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w rozdziale 3;

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

2. Na całym obszarze objętym ustaleniami zmiany 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

i ponadlokalnych;

3) wytyczanie ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, szlaków turystycznych oraz tras rowerowych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, parki, ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji, w tym trasy turystyczne piesze, rowerowe i konne oraz tereny dróg publicznych:

1) nakaz stosowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o dobrej dostępności, czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;

2) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w zieleń urządzoną;

3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo Budowlane.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; powyższe wykluczenie nie dotyczy:

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

2) przedsięwzięć z zakresu rolnictwa, leśnictwa, geologii;

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 - Subzbiornik Bogucice, na obszarze objętym ustaleniami zmiany 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, w szczególności dotyczących stref ochronnych ujęć wody;

4) nakaz ochrony przed zainwestowaniem cieków wodnych oraz terenów ich obudowy biologicznej, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;

5) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rzek i cieków naturalnych oraz na rzekach i ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych;

6) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych; dopuszcza się ponadto stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, na obszarach, gdzie gmina nie przewiduje doprowadzenia systemów kanalizacji sanitarnej;

7) realizacja zbiorczych systemów wodociągowych powinna być prowadzona równolegle

z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.

3. W zagospodarowaniu terenów, na których występują cieki wodne należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:

1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej;

2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą w tym drogową i kolejową nad ciekami;

3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

4. Wzdłuż cieków wydzielonych na rysunku zmiany planu należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:

1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;

2) umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych

w korytach cieków;

3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów;

4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych;

5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

5. W przypadku realizacji inwestycji na terenach posiadających sieci i urządzenia melioracyjne, należy prowadzić inwestycję w taki sposób, aby jej realizacja nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń.

6. Zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z dróg ponadlokalnych oraz parkingów; 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.

7. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych, realizacji układu komunikacyjnego oraz obsługi komunikacyjnej 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.

8. W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m^2.

9. W planie wskazuje się obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody:

1) obszar Natura 2000 - PLB 120002 „Puszcza Niepołomicka” dla którego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 8 sierpnia 2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych;

2) obszar Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto” dla którego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 31 lipca 2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych.

10. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni ustala się:

1) nakaz ochrony zieleni przy zagospodarowaniu terenów w sposób ustalony zmianą planu poprzez zachowanie i wkomponowanie cennych drzew w teren inwestycji; przy realizacji obiektów budowlanych, w przypadkach kolizji z drzewostanem dopuszcza się możliwość wycinki z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne;

2) nakaz przesłonięcia zielenią o charakterze izolacyjnym otwartych placów składowych widocznych z dróg publicznych lub usytuowanie ich w głębi działki oraz przesłonięcie budynkami;

3) usytuowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

11. W zakresie zasad dotyczących korytarza ekologicznego, ustala się:

1) zachowanie drożności korytarza i ciągłości przyrodniczej, ochrony istniejących wartości środowiska, w tym zachowanie otwartych przestrzeni;

2) dla inwestycji drogowych stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczania się zwierząt.

12. Budynki powinny być lokalizowane z zachowaniem wymaganych odległości od granicy lasu wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych, przy czym w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać zagrożenia związane z możliwością powalenia drzewostanu.

13. Stosownie do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszą zmianą planu jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone **dopuszczalne poziomy hałasu**; dla faktycznie zagospodarowanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **MN**, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;

2) w terenach zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem **MNU**, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

3) w terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **RM**, jako tereny „pod zabudowę zagrodową”;

4) w terenach zabudowy usług publicznym oznaczonym symbolem **UP,** w których znajdują się usługi oświaty i kultury – jak dla terenów przeznaczonych „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

5) w terenach sportu i rekreacji oznaczonych symbolem **US**, jako tereny przeznaczone „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe”;

6) dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodniez przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się do ochrony:

1) obiekty objęte gminną ewidencją zabytków:

a) dom nr 39, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ez_01,

b) dom nr 49, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ez_02,

c) **dom nr 53, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_03,

d) **dom nr 56, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_04,

e) **dom nr 72, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_05,

f) **dom nr 76, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_06,

g) **dom nr 124, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_07,

h) **dom nr 188, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_08,

i) **kapliczka Matki Boskiej przy domu nr 127, oznaczona na rysunku** zmiany planu symbolem ez_09,

j) **kapliczka przy domu nr 98, oznaczona na rysunku** zmiany planu symbolem ez_10,

k) **kapliczka przy domu nr 8, oznaczona na rysunku** zmiany planu symbolem ez_11,

l) **kapliczka na skrzyżowaniu „podołów” i tzw. ul. Wołowej, oznaczona na rysunku** zmiany planu symbolem ez_12,ł) **dom ludowy, tzw. ul. Wiejska nr 49, oznaczony na rysunku** zmiany planu symbolem ez_13,

m) kapliczka przy domu nr 108, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem ez_14;

2) stanowiska archeologiczne, wskazanych na rysunku zmiany planu:

a) st. 2 (AZP 104-59/61), prahistoria, epoka kamienia, późn. średniowiecze, osada, ślad osadnictwa,

b) st. 3 (AZP 104-59/62), średniowiecze, ślad osadnictwa,

c) st. 4 (AZP 104-59/63), neolit, średniowiecze, osada, ślad osadnictwa,

d) st. 5 (AZP 104-59/64), prahistoria, ślad osadnictwa,

e) st. 6 (AZP 104-59/65), okres wpływów rzymskich, średniowiecze, ślad osadnictwa,

f) st. 7 (AZP 104-59/66), okres wpływów rzymskich, późn. średniowiecze, ślad osadnictwa,

g) st. 8 (AZP 104-59/67), prehistoria, ślad osadnictwa,

h) st. 9 (AZP 104-59/180), prehistoria, ślad osadnictwa,

i) st. 13 (AZP 104-59/181), epoka kamienia, ślad osadnictwa,

j) st. 20 (AZP 104-59/182), epoka kamienia, ślad osadnictwa,

k) st. 12 (AZP 104-59/183), neolit, ślad osadnictwa,

l) st. 10 (AZP 104-59/184), prehistoria, ślad osadnictwa,

m) st. 11 (AZP 104-59/185), epoka kamienia, ślad osadnictwa,

n) st. 14 (AZP 104-59/186), epoka kamienia, ślad osadnictwa,

o) st. 15 (AZP 104-59/187), neolit, osada,

p) st. 18 (AZP 104-59/188), epoka kamienia, ślad osadnictwa,

r) st. 17 (AZP 104-59/189), epoka kamienia, ślad osadnictwa,

s) st. 16 (AZP 104-59/190), prehistoria, ślad osadnictwa,

t) st. 19 (AZP 104-59/191), neolit, ślad osadnictwa.

2. Wszelkie działania związane z obiektami lub obszarami, o których mowa w ust. 1, powinny być prowadzone w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. W odniesieniu do obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków ustala się:

1) nakaz zachowania wartości historycznej, zabytkowej i architektonicznej tych obiektów (bryły i gabarytów budynków, elewacji budynków oraz detalu architektonicznego, geometrii dachów, materiału pokrycia dachu) oraz przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie adaptacji obiektów, w sposób nienaruszający elementów historycznych, oraz ustaleń zmiany planu zawartych w Rozdziale III, przy podporządkowaniu działań adaptacyjno – rewaloryzacyjnych wartościom kulturowym obiektów, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie nadbudowy w celu użytkowego wykorzystania poddasza;

5) dopuszczenie robót budowlanych polegających na termomodernizacji wyłącznie w sposób nie powodujący zatarcia cech stylowych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz połaciach dachów tych budynków od strony przestrzeni publicznych.

4. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 3, należy stosować do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z jej aktualizowanym stanem.

5. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się, co następuje:

1) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu;

2) wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postepowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego określają przepisy rozdziału 3, dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, stosuje się do obiektów nowo realizowanych, a także, z zastrzeżeniem pkt 3, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej;

3) jeżeli w istniejącym stanie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej nie są zachowane wymagania w zakresie co najmniej jednego z ustalonych zmianą planu wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się utrzymanie tych wskaźników na poziomie jak w stanie istniejącym; jeżeli ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 10 %; zwiększenie powierzchni zabudowy powinno, stosownie do możliwości, być realizowane w taki sposób, aby istniejący na działce zasób powierzchni terenu biologicznie czynnego nie był uszczuplony poniżej wymaganego wskaźnika;

4) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadkach, o których mowa w pkt 3 może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania zmiany planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy obiektu.

2. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku zmiany planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. b;

2) w przypadkach, gdy rysunek zmiany planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg;

3) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji drogowej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (budynki gospodarcze oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie;

2) poziom kondygnacji parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem bezpośrednio przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu oblicza się jako średnią arytmetyczną rzędnych najwyżej i najniżej położonego projektowanego terenu bezpośrednio przyległego do budynku;

3) dopuszczenie realizacji budynków garażowych i gospodarczy, przed realizacją budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

4. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków, z obowiązkiem uwzględnienia przepisu § 9 ust. 1 pkt 3;

2) rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących jest dopuszczalna, gdy funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w rozdziale 3;

3) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone

w rozdziale 3, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania ww. zasad;

4) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w rozdziale 3, dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do wymagań zmiany planu dotyczących formy dachu (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym); w takim przypadku nadbudowa winna być realizowana w taki sposób, aby przekroczenie dopuszczalnej wysokości było możliwie najmniejsze, w szczególności poprzez zastosowanie najmniejszego dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych oraz rezygnację ze stosowania ścianek kolankowych poddasza;

5) dla istniejących budynków położonych w terenach oznaczonych symbolami: R i ZN ustala się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy istniejącego budynku o nie więcej niż 50% dotychczasowej powierzchni zabudowy; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania zmiany planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.

5. W przypadkach, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 4 oraz w ustaleniach rozdziału 3, w szczególności w sytuacji: rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu - dopuszcza się możliwość niestosowania zasad określonych w rozdziale 3 i 4, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich lub funkcjonalno-przestrzennych.

6. Wysokość lokalizowanych obiektów budowlanych, innych niż obiekty, o których mowa w rozdziale 3, nie może być większa niż:15 metrów dla budowli z zastrzeżeniem, że ograniczenie nie dotyczy linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz masztów telefonii bezprzewodowej.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dla projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w granicach terenu inwestycji, w formie zewnętrznych miejsc postojowych lub miejsc garażowych, w liczbie nie mniejszej niż:

1) w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) w zabudowie zagrodowej - 2 miejsca postojowe na dom, 1 miejsce dla sprzętu rolniczego;

3) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko przypadające na 200 m^2 powierzchni użytkowej lub 2 miejsca postojowe przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników;

4) w ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3, co najmniej dwa miejsca winny być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

§ 10. Zasady i warunki oraz scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych

1. Ustala się zasady i warunki podziałów oraz scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych objętych ustaleniami zmiany planu:

1) scalenia i podziału nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości lub ich części przeznaczonych na cele rolne, leśne, użytków zielonych, można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi na zasadach i warunkach ustalonych w pkt 2;

2) zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 700 m^2,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°,

c) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m;

3) ustalone parametry w pkt 2, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb;

4) podział 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 kubaturowego oraz 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;

5) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 2000 m^2 w granicach terenów UP, U, US,
- 700 m^2 w granicach pozostałych terenów,

6) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 5, sposób podziału działki:

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

b) jeżeli podział służy uzyskaniu działki budowlanej z połączenia kilku nieruchomości, których wyjściowe parametry nie odpowiadają wymaganiom pkt 5,

c) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);

7) projektowany sposób podziału nieruchomości powinien wynikać z przewidywanego programu inwestycji uwzględniającego ustalenia zmiany planu i przepisy odrębne;

8) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości przewidziano wydzielenie działki pod drogę, której nie wyznaczono na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, jej szerokość powinna wynosić co najmniej 6 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości lub gdy droga zapewnia dojazd do nie więcej niż trzech działek w zabudowie jednorodzinnej, przy czym szerokość działki wydzielanej pod drogę winna zapewniać możliwość dojazdu i dojścia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych, a także warunki tymczasowego zagospodarowania

1. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się ograniczenia wynikające z ustalonego zasięgu (przedstawionego na rysunku zmiany planu) ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko, określonego decyzją o lokalizacji autostrady, w:

1) strefie oddziaływań maksymalnych, o zasięgu 20 m, jako obszar oddziaływań maksymalnych, na terenie, którego ulegają likwidacji wszelkie obiekty, w tym budynki bez względu na ich przeznaczenie, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej autostrady i ochrony środowiska;

2) strefie zagrożeń – o zasięgu 50 m, na terenie, której:

- następuje likwidacja obiektów, w tym budynków w przypadkach żądania właściciela na etapie nabywania nieruchomości na cele inwestycyjne,

- niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

- nie dopuszcza się prowadzenia gospodarki rolnej z wyłączeniem produkcji roślin nasiennych lub przemysłowych i gospodarki leśnej;

3) strefie uciążliwości – o zasięgu 150 m, na terenie, której:

- należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed szkodliwym wpływem autostrady poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia przed wszelkimi zagrożeniami i dotrzymanie obowiązujących normatywów,

- niedopuszczalna jest lokalizacja: obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem terenów MOP, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

- niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzyw i sytuowanie ogrodów działkowych.

2. Na rysunku zmiany planu wskazuje się pasy izolujące tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 50 m i 150 m, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:

1) w strefie od cmentarza o szerokości 50 m od granicy cmentarza, zakazuje się:

a) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) realizacji zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,

c) realizacji zakładów żywienia zbiorowego;

2) w strefie od cmentarza o szerokości 150 m od granicy cmentarza, zakazuje się:

a) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych.

3. Na terenach przyległych bezpośrednio do linii kolejowych należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi

w zakresie transportu kolejowego.

4. Na rysunku zmiany planu wskazuje się: granicę obszaru ochronnego GZWP 451 – Subzbiornik Bogucice, podobszar ochronny A-I oraz teren ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,

w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

5. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

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

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

6. Na terenach przyległych bezpośrednio do linii kolejowych należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w związku z przepisami odrębnymi

w zakresie transportu kolejowego w szczególności poprzez zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących zakłócać jej eksploatację działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego**,** na rysunku zmiany planu wskazuje się:

1) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;

2) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego;

3) odległość od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) w zakresie systemów komunikacji drogowej :

a) system komunikacji drogowej będzie funkcjonował w oparciu o wymienione poniżej istniejące i projektowane drogi publiczne oraz o drogi wewnętrzne:

- autostrada A4, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie A,
- drogę krajową nr 75, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie GP,
- drogi powiatowe, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie Z,
- drogi gminne, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie L i D,

b) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń zmiany planu dotyczących terenów komunikacji drogowej, w tym zawartych w rozdziale 3,

c) obsługa komunikacyjna nowopowstającej zabudowy lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych w planie jako „KDGP” powinna odbywać się za pośrednictwem dróg publicznych niższej kategorii, bądź dróg wewnętrznych; w przypadku dokonywania podziałów nieruchomości nie dopuszcza się możliwości powstawania dodatkowych zjazdów z drogi krajowej; w przypadkach określonych poniżej ustala się szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej:

- teren oznaczony symbolem 3.U winien mieć zapewniony dojazd od strony drogi 4KDD,
- teren oznaczony symbolem 4.U winien mieć zapewniony dojazd od strony drogi 2KDL oraz 3KDW,
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 3.U i 6.U drogami serwisowymi przebiegającymi w pasie drogowym autostrady, przy uwzględnieniu parametrów technicznych tych dróg zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- teren oznaczony symbolem 7.U winien mieć zapewniony dojazd od strony drogi 4.KDZ,

d) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych powiatowych i gminnych może być zapewniona poprzez bezpośrednie włączenia do tych dróg lub poprzez drogi wewnętrzne,

e) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględnić warunki wynikające

z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg,

f) realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach projektów realizacyjnych należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo – rowerowych; urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania;

2) w zakresie systemów komunikacji kolejowej :

a) w zakresie komunikacji kolejowej przewiduje się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę linii kolejowej nr 91 relacji Kraków - Medyka, z możliwością realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących tej linii, w tym w szczególności służących obsłudze podróżnych,

b) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie linii kolejowej, a w szczególności przy sytuowaniu obiektów budowlanych, należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych;

3) w zakresie ogólnych zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej:

a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obecność istniejących sieci, urządzeń

i obiektów infrastruktury technicznej,

b) orientacyjny przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej określa rysunek zmiany planu; położenie tych sieci nie stanowi ustaleń zmiany planu, lecz ma charakter informacyjny,

c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,

d) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem należy, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych, wykonać: sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru oraz drogi pożarowe, zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę :

a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę z wód podziemnych trzeciorzędowego poziomu wodonośnego – za pośrednictwem gminnego wodociągu grupowego „Szarów – Dąbrowa” – obejmującego zasięgiem obsługi obszar całej gminy Kłaj, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy układu wodociągowego,

b) utrzymanie, wraz z ciągłą modernizacją, dotychczasowego, wielootworowego ujęcia wód studniami głębinowymi w Szarowie, jako głównego źródła wody dla wodociągu, uzupełnianego, w zależności od potrzeb, dosyłem wody z ujęcia wody w Cichawie (gm. Gdów), oraz z ujęcia wody na rz. Rabie dla potrzeb wodociągu komunalnego w Bochni,

c) zwiększenie niezawodności pracy wodociągu poprzez realizację zakładu uzdatniania wody eliminującego podwyższony poziom związków żelaza i manganu w niektórych studniach ujęcia; zwiększenie pojemności zbiorników wyrównawczych oraz modernizację i rozbudowę sieci wodociągowej rozprowadzającej, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany odcinków sieci azbestowo-cementowej oraz realizację zamkniętych układów pierścieniowych,

d) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów usług komercyjnych i turystyki – w oparciu o zasilanie

z istniejącej sieci wodociągowej,

e) zaopatrzenie w wodę kompleksów terenów przeznaczonych zmianą planu pod usługi komercyjne oraz usługi sportu i turystyki, o jakości wody nie wymagającej parametrów wody pitnej (cele produkcyjne) – w oparciu o własne wodociągi zakładowe (lokalne), zrealizowane na warunkach określonych pozwoleniem wodnoprawnym, wymaganym dla tego rodzaju korzystania z wód,

f) zachowanie szczególnej ostrożności przy lokalizowaniu zakładów mogących stanowić zagrożenie dla wód gruntowych i warstwy wodonośnej w obszarach szczególnie narażonych na przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni ziemi, tj. w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 - Subzbiornik Bogucice,

g) dopuszcza się realizację nowych ujęć wód i systemów wodociągowych, w tym indywidualnych i komunalnych, na całym obszarze objętym ustaleniami zmiany planu, stosownie do występujących potrzeb, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie gospodarki ściekowej :

a) na obszarze gminy, jako położonym powyżej ujęcia wody pitnej na rzece Rabie dla wodociągu komunalnego „Bochnia”, obowiązuje zasada bezwzględnego odprowadzenia ścieków do kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków, co osiągnięte zostanie poprzez porządkowanie, modernizację i znaczną rozbudowę funkcjonujących na obszarze gminy systemów kanalizacyjnych, a mianowicie: system kanalizacji „Szarów” z oczyszczalnią w Targowisku oraz system kanalizacji „Kłaj” z oczyszczalnią ścieków w Kłaju,

b) systemem obowiązującym na terenie gminy jest system kanalizacji rozdzielczej,

c) w systemie kanalizacji „Szarów” oraz „Kłaj” zastosowanie ma kanalizacja grawitacyjna,

z licznymi pompowniami sieciowymi i odcinkami kanalizacji tłocznej,

d) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych, z dopuszczeniem przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie na warunkach określonych w § 7 ust. 2 pkt 6,

e) 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,

f) zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na tereny komunikacji kolejowej i korzystania z kolejowych systemów odwadniających;

6) w zakresie systemów elektroenergetycznych :

a) utrzymuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji Niepołomice – Kurów 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 dostawy 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;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz :

a) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia gazowe, w tym gazociągi wysokiego, średniego

i niskiego ciśnienia oraz stacje redukcyjno-pomiarowe,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych obsługujących tereny przeznaczone na cele inwestycyjne,

c) zaopatrzenie w gaz istniejących i planowanych obiektów kubaturowych nastąpi z sieci średnioprężnej i niskoprężnej; zasilanie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej i niskoprężnej; wyznaczenie lokalizacji gazociągów rozdzielczych następować będzie na etapie decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji,

d) lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w sąsiedztwie gazociągów powinna uwzględniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;

8) w zakresie systemów grzewczych:

a) zaopatrzenie w ciepło oparte będzie o indywidualne źródła ciepła,

b) należy stosować rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zaleceniem wykorzystania dla celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych, t.j. energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW;

9) w zakresie systemów telekomunikacji :

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;

10) 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.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 13. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN –33.MN)**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów MN ustala się:

1) zabudowę jednorodzinną;

2) zieleń urządzoną, 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 oraz zasad kształtowania zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 18 ust. 3 pkt 2, 5 i 6;

3) dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową z zakresu usług publicznych lub komercyjnych, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, 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 m^2 ;

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,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50%;

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno usługowych i usługowych: 10 m,

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

- dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych w tiret pierwsze w zabudowie mieszkaniowo - usługowej: 8 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 nadwieszonym okapem; nad częścią budynku o powierzchni nieprzekraczającej 30% 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 inne funkcji – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, wynoszącym od 30° 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).

§ 14. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1.MNU – 18.MNU).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów MNU ustala się:

1) zabudowę jednorodzinną;

2) usługi publiczne i komercyjne;

3) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie określonej w pkt 1 i 2, w tym budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, itp.;

4) zieleń urządzoną, urządzenia sportu i rekreacji;

5) komunikację kołową i pieszą (dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

6) 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) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (z wykluczeniem układu szeregowego);

3) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę istniejącej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem wskaźników zagospodarowani terenów jak dla zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 18 ust. 3 pkt 2, 5 i 6;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8,

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

c) terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40%;

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) długość rzutu budynku nie może przekraczać 25 metrów, z wyłączeniem budynków o funkcji usługowej, których długość rzutu nie może przekraczać 60 metrów;

7) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanego budynku usługowego nie może być większa niż 700 m^2 ;

8) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno usługowych i usługowych: 10 m,

- dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych

w tiret pierwsze: 6 m,

- dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych

w tiret pierwsze w zabudowie mieszkaniowo - usługowej: 8 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 nadwieszonym okapem; nad częścią budynku o powierzchni nieprzekraczającej 30% 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 inne funkcji – strome dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, wynoszącym od 30° 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).

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 9.MNU, 10.MNU, 16.MNU obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonego zasięgu (przedstawionego na rysunku zmiany planu) ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko, określonego decyzją Wojewody Krakowskiego nr 4/98 z dnia 30.12.1998 r. oraz decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 14.05.1999 r. znak GP 1/A4/28/EM-AT/99/84 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej.

§ 15. 1. **Wyznacza się tereny usług publicznych (1.UP – 3.UP).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów UP ustala się:

1) usługi publiczne wraz z niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona, 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5,

c) terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30%;

4) 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 inne funkcji – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia obu 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. b i c, w zakresie formy i geometrii dachu, o nowoczesnym wyrazie plastycznym, w tym np. dachów płaskich, krzywiznowych.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji (1.US)**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów US ustala się:

1) niekubaturowe urządzenia turystyki i rekreacji, place zabaw wraz z wyposażeniem;

2) punkty informacji turystycznej, urządzone punkty wypoczynku, zadaszenia;

3) obiekty małej gastronomii;

4) obiekty zaplecza socjalnego i technicznego (sanitariaty, szatnie, magazyny, wypożyczalnie sprzętu sportowego itp.) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1 - 3;

5) zieleń urządzona;

6) komunikację kołową i pieszą (dojazdy, zjazdy, dojścia, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

7) 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) zakaz lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych lokalizowanych budynków ogranicza się do dwóch kondygnacji; wysokość zabudowy ogranicza się do 7 metrów;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,2,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,

c) terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40%;

4) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego obiektu małej gastronomii, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^2;

5) ustala się, że długość rzutu budynku nie może przekraczać 15 metrów;

6) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny usług (1.U – 7.U).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów U ustala się:

1) usługi komercyjne oraz usługi publiczne, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji;

3) komunikację kołową i pieszą (dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenów U ustala się funkcję mieszkaniową.

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

1) dopuszcza się uzupełnienie funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową z zastrzeżeniem aby powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej nie przekraczała 20% powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6,

c) terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30%;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków usługowych: 14 m,

- dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 12 m,

- dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych

w tiret pierwsze i drugie: 10 m,

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

c) w budynkach usługowych, magazynowych, gospodarczych, garażowych oraz o innej funkcji, dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o mniejszym nachyleniu lub dachów płaskich.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.U, 4.U, 6.U, 7.U, obowiązują ograniczenia wynikające

z ustalonego zasięgu (przedstawionego na rysunku planu) ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko, określonego decyzją Wojewody Krakowskiego nr 4/98 z dnia 30.12.1998 r. oraz decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 14.05.1999 r. znak GP 1/A4/28/EM-AT/99/84 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej.

§ 18. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej (1.RM).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenu RM ustala się:

1) zabudowę zagrodową;

2) obiekty i urządzenia towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1, w tym komunikacji (dojść, dojazdów) oraz infrastrukturę.

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

1) budynki mieszkalne na działce w zabudowie zagrodowej mogą być realizowane wyłącznie jako jednorodzinne w układzie wolnostojącym;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50 %;

3) długość rzutu budynku nie może przekraczać 20 metrów;

4) przy podziałach nieruchomości stosuje się zasady określone w przepisach odrębnych jak dla obszarów przeznaczonych na cele rolnicze;

5) wysokość zabudowy: do 10 m;

6) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°.

4. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, jest dopuszczalna przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny obiektów i usług produkcji rolnej (1.RU – 2.RU).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów RU ustala się:

1) obiekty i urządzenia służących produkcji rolniczej;

2) usługi związane z obsługą rolnictwa;

3) obiekty związane z agroturystyką;

4) zieleń urządzona;

5) obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8,

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

c) terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 30 %;

2) wysokość zabudowy: 12 m;

3) dachy – strome dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°.

4. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, jest dopuszczalna przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze (R).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów R ustala się:

1) gospodarkę rolną prowadzoną na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach;

2) przyrodnicze funkcje ochronne w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych;

3) funkcję rekreacyjną w zakresie dopuszczonym ustaleniami ust. 4.

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

1) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 4 i wskaźników zagospodarowani terenów oraz zasad kształtowania zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 18 ust. 3 pkt 2, 5 i 6, 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 pkt 2;

2) dopuszcza się realizację:

a) obiektów i urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej,

b) urządzeń i budowli związanych bezpośrednio z produkcją rolną,

c) tras turystycznych pieszych, rowerowych, konnych.

4. Przy realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 i 3, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonego zasięgu (przedstawionego na rysunku planu) ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko, określonego decyzją Wojewody Krakowskiego nr 4/98 z dnia 30.12.1998 r. oraz decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 14.05.1999 r. znak GP 1/A4/28/EM-AT/99/84 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny użytków zielonych (ZN).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ZN ustala się:

1) gospodarkę rolną prowadzoną na gruntach stanowiących trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska);

2) zieleń towarzyszącą naturalnym ciekom, zbiornikom wodnym i rowom melioracyjnym oraz dla 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, 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, miedz;

2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej, zalesienie nie dotyczy Obszaru Natura 2000 Wielkie Błoto;

3) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 4 i wskaźników zagospodarowani terenów oraz zasad kształtowania zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 18 ust. 3 pkt 2, 5 i 6, z zastrzeżeniem, ze 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. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 i 3, jest dopuszczalna z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny lasów (ZL).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ZL ustala się:

1) gospodarkę leśną na terenach lasów prywatnych i państwowych;

2) funkcje związane z gospodarką wodną w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

3) przyrodnicze funkcje ochronne w terenach:

a) źródliskowych,

b) otulin biologicznych cieków wodnych oraz w innych terenach o wysokich walorach przyrodniczych,

4) funkcje rekreacyjno-turystyczne, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku alternatywnych możliwości ich prowadzenia, a także urządzeń turystycznych, w tym: tras pieszych i rowerowych, urządzonych punktów wypoczynku, punktów widokowych;

2) lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1 jest dopuszczalna z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren cmentarza (1.ZC)**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenu ZC ustala się:

1) pola grzebalne oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją pochówku zmarłych (kaplice cmentarne, kolumbaria, grobowce, pomniki, domy przedpogrzebowe, kostnice, obiekty obsługi administracyjnej cmentarza itp.);

2) zieleń urządzoną;

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację. w tym parkingi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu;

2) dopuszcza się urządzenie trwałych ciągów spacerowych o nawierzchni z kamienia naturalnego lub kostki betonowej wyposażonych w miarę możliwości w ławki, oświetlenie i elementy małej architektury;

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m;

4) należy stosować dachy spadziste o kacie nachylania połaci od 25° do 45°, kryte materiałami nawiązującymi do tradycji lokalnych (kamień, dachówka ceramiczna itp.);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,2,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40 %.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (1.W – 5.W, 1.G**).

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ustala się:

1) 1.W - 5.W - urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę,

2) 1.G - urządzenia i obiekty zaopatrzenia w gaz.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się wszelkie działania inwestycyjne niezbędne dla prawidłowego działania systemów infrastruktury technicznej;

2) zakaz użytkowania gruntów, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń, do celów niezwiązanych

z funkcją terenu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 10 %;

5) wysokość zabudowy do 10 m;

6) dachy: płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji kolejowej (1.KK).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ustala się istniejącą linię kolejową nr 91 relacji Kraków - Medyka, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z tą linią, w tym służącymi obsłudze podróżnych.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne, w tym dotyczące terenów zamkniętych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej (1.KDA, 1.KDGP-2.KDGP, 1.KDZ – 4.KDZ, 1.KDL – 4.KDL, 1.KDD – 7.KDD, 1.KDW – 3.KDW).**

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ustala się:

1) KDA – autostradę A4 z węzłem „Szarów” wraz z obiektami i urządzeniami jej towarzyszącymi, w tym z drogami serwisowymi;

2) KDGP – publiczne drogi klasy KDGP (droga krajowa nr 75);

3) KDZ – publiczne drogi klasy Z (drogi powiatowe);

4) KDL – publiczne drogi klasy L (drogi gminne);

5) KDD – publiczne drogi klasy D (drogi gminne);

6) KDW – drogi wewnętrzne.

3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej mogą być lokalizowane z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym;

3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;

4) zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;

5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne);

6) obiekty małej architektury;

7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie:

a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D,

b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy D oraz dróg wewnętrznych.

4. Nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy budynków, lub ich części, położonych

w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej; przebudowa lub remont są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

5. Położenie linii rozgraniczających tereny dróg i ulic określa rysunek planu.

6. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

7. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 7 ust. 3 - 6.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 27. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się

w wysokości:

1) 15 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów „U”, „MN”, „MNU”;

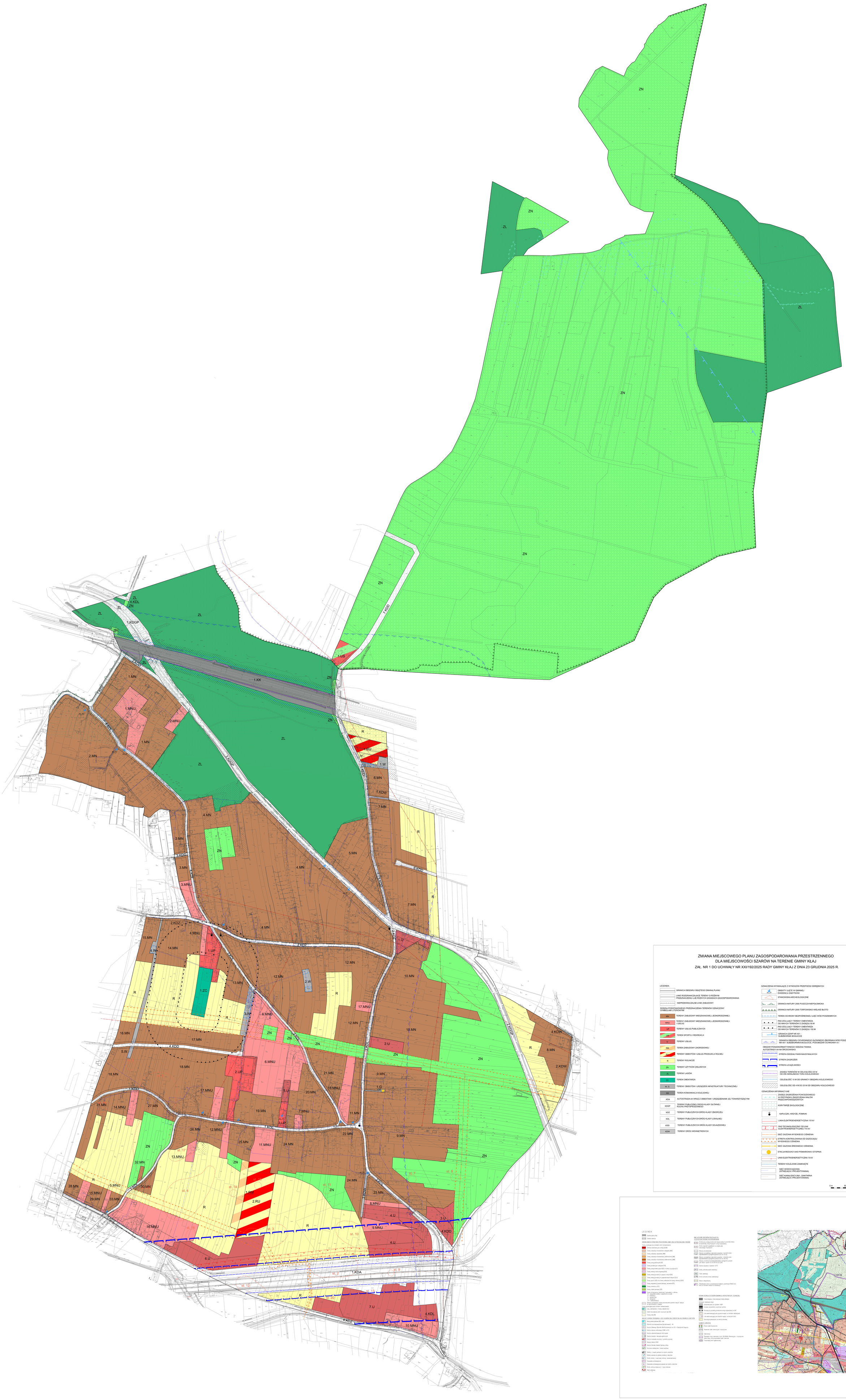
2) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłaj.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI SZARÓW NA TERENIE GMINY KŁAJ

ZAŁ. NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/192/2025 RADY GMINY KŁAJ Z DNIA 23 GRUDNIA 2025 R.

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

RODZAJ PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW OZNACZONY SYMBOLAMI LITEROWYMI:

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- UP – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- UB – TERENY SPORTU I REKREACJI
- U – TERENY USŁUG
- RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RU – TERENY OBIEKTÓW I USŁUG PRODUKCJI ROLNEJ
- R – TERENY ROLNICZE
- ZN – TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
- ZL – TERENY LASÓW
- ZC – TEREN CMENTARZA
- W, G – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK – TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDA – AUTOSTRADA A4 WRAZ Z OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI JEJ TOWARZYSZĄCYMI
- KDGP – TERENY PUBLICZNEJ DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY ZBIORCZEJ
- KDL – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY LOKALNEJ
- KDD – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA NATURY 2000 PUSZCZA NIEPOŁOMICKA
- GRANICA NATURY 2000 TORFOWISKO WIELKIE BŁOTO
- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
- PAS IZOLUJĄCY TERENY CMENTARZA OD INNYCH TERENÓW O ZASIĘGU 50 M
- PAS IZOLUJĄCY TERENY CMENTARZA OD INNYCH TERENÓW O ZASIĘGU 150 M
- GRANICA GZWP NR 451 - SUBZBIORNIK BOGUCICE
- GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 451 - SUBZBIORNIKA BOGUCICE, PODOBSZAR OCHRONNY A-I
- OBSZAR PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY A4 NA ŚRODOWISKO
- STREFA ODDZIAŁYWAŃ MAKSYMALNYCH
- STREFA ZAGROŻEŃ
- STREFA UCIĄŻLIWOŚCI
- ZASIĘG TERENÓW W ODLEGŁOŚCI 20 M OD OSI SKRAJNIEGO TORU KOLEJOWEGO
- ODLEGŁOŚĆ 10 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- ODLEGŁOŚĆ OD 4 M DO 20 M OD OBSZARU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ZASIĘG ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO W PRZYPADKU ZNISZCZENIA WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- KAPLICZKI, KRZYŻE, POMNIKI
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNO POMIAROWA II STOPNIA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE
- SIEĆ WODOCIĄGOWA (ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA)
- SIEĆ KANALIZACYJNA - SANITARNA (ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA)

Skala 1:1000

0 m 50 m 100 m 150 m

LEGENDA

- Granica gminy Kłaj
- Granica sołectw

HERBY, DANE W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ, OBIEKT ZIELONY W PROJEKCIE ZMIANY TERENÓW

Tereny mieszkaniowe w strefie zbiorowej zabudowy:

- Centrum wielofunkcyjne w Kłaju (UC/M)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielopiętrowej (MW)
- Tereny zabudowy zagrodowej (RM)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
- Tereny usług publicznych (UP)
- Tereny produkcyjno-usługowe (PU)
- Tereny usług komercyjnych (UC) i rzemiosła łącznie (UT)
- Tereny obsługi rolnictwa (RU)
- Tereny obsługi produkcji w gospodarce rolnej (RU)
- Tereny obsługi produkcji w gospodarce/lesnictwie łącznie (CLU)
- Tereny sportu (US) oraz tereny wskazane do rozwoju rekreacji (US)
- Tereny eksploatacji powierzchniowej kamieniów (PT)
- Tereny cmentarzy (ZC)
- Tereny dzieł parkowej (ZP)
- Tereny infrastruktury technicznej i komunalnej, z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej oraz w tym:
  - K – kanalizacja
  - C – gospodarka ciepłnicza
  - G – gazownictwo
  - TI – telekomunikacja
- Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Tereny wyposażone poza strefami zabudowanej:

- Lasy, zadrzewienia i tereny zieleni (ZL)
- Zieleń nieurządzona, dzikorosnąca, łąg (ZR)
- Tereny rolne (R)

RECYKLING, OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO UCIĄŻENIA ORAZ OZDROWOTNA WAŁ TARNOWICKI I SAMY TERENY

- Wysip gminny/zlewisko (W) i rolnik
- Zlewnia przekazywalnosc (przykładowa) – W
- Granica Obszaru Zlewnia Wód Podziemnych nr 451 – Subzbiornik Bogucice
- Granica obszaru ochronnego (ZGW nr 451)
- Granica udokumentowanych złóż kopalin
- Granica terenów i obszarów górniczych
- Granica rozmiaru przykłady / zwrotki przyrody
- Obszary Natura 2000
- Granica Obszaru Ochrony Zlewnia w Kłaju
- Farzyżnie dodrzyżne / obszar wychwy
- Obiekty / zespoły wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Strefy ochrony / ciągi/zwarcie ochrony konserwatorskiej
- Stanowiska archeologiczne
- Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Strefy ochrony obserwacji / ciągi widokowe
- Park wiejskiej

INNE NATURALNE OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE PRZESTRZENNEJ

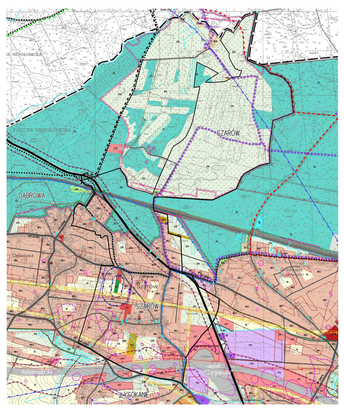
- Obszar/ciąg/ciąg zieleni/ciągi/zespół/pojedyncze zwarte/ciągi/zespół/pojedyncze (zieleń w drogi wojewódzkiej)
- Strefy ochrony krajobrazowej w strefie pola otwartej/ "Szczawnik"
- Obszary zwarte/pojedyncze
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym/w strefie zagrożenia/strefie szczególnej powodzi (Q=w 10 lat)
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym/w strefie zagrożenia/strefie szczególnej powodzi (Q=w 100 lat)
- Obszary, na których przekraczane/zagrożone szczególnej powodzi pod stałe i wynosi rzędu na 500 lat (Q=1/250)
- Granica osuwisko o numerze: 0175
- Strefy ochronne wokół cmentarzy
- Teren zalewowy
- Strefy ochronne terenu zalewowego
- Obszar zalewowy
- Zbiorowiska chwiary (zagłębienia/ewidencja PGNiG S.A.) wraz ze strefami wokoło ich (studnia)

HERBY RODZAJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Tereń kolejowy i linia kolejowej/ trzeba/ dodatkowo
- Kolejowy i zabudowa drogi:
  - autostrada wraz ze czyszczeni i MOP
  - krzyżowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne
- Kontrolowany przebieg przebiegu drogi wojewódzkiej nr 967
- Linia elektroenergetyczne wysokich napięć: ze strefami oddziaływań
- Linia elektroenergetyczne średnich napięć: ze strefami/ trafo
- Gazociąg wysokiego/niego: ze strefą ochronną

ELEMENTY TURYSTYKI

- Pętla rowerowa
- Rowerowe szlaki rekreacyjne i turystyczne
- Szlak konny
- Planowane trasy rowerowe, w tym VELOMAPA, Rekreacyjne – turystyczne
- Dolina Raby, trasa proponowane szlak rowerowe
- Trasa Kłaj (nad wojskiem)



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/192/2025
Rady Gminy Kłaj
z dnia 23 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szarów na terenie Gminy Kłaj.

Projekt zmiany planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w okresie od **23 stycznia** do **12 lutego 2025 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. **26 lutego 2025 r.** – wpłynęło 66 uwag.

Wójt Gminy Kłaj Zarządzeniem Nr **OA.0050.27.2025** z dnia **19 marca 2025 r.** rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od **13 października** do **3 listopada 2025 r.**

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu określony w ogłoszeniu w tej sprawie upłynął z dniem **17 listopada 2025 r.** – wpłynęło 14 pism, z czego 13 stanowi uwagi. 1 pismo nie zawiera treści, tym samym nie podlegało rozpatrzeniu.

Wójt Gminy Kłaj Zarządzeniem Nr **OA.0050.112.2025** z dnia **3 grudnia 2025 r.** rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.), dotyczy uwag nieuwzględnionych (numeracja uwag - kolumna 2 - zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Kłaj).

W zakresie uwag objętych załącznikiem Rada Gminy Kłaj postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

I. Uwagi z pierwszego wyłożenia

Lp	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) *	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem)
							WÓJTA GMINY KŁAJ	RADY GMINY KŁAJ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	2	03.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekwalifikowania działki z MN na MU (na działkę mieszkalno usługową)	dz. nr 685/4	5.MNU, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zastrzeżenia, które odnosi się do pozostawienia pozostałej części działki w terenach rolnych. Zmianie przeznaczenia poprzez uwzględnienie uwagi

									podlegało przeznaczenie wyłącznie w granicy dotychczas wyznaczonego teren oznaczonego symbolem 29.MN.
2.	3	06.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekwalifikowania działek z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługową MNU	dz. nr 571/1, 572/2, 574/2	12.MN, 21.MN, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w części nie objętej zastrzeżeniem	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w części nie objętej zastrzeżeniem	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu w granicy działki nr 572/2 oraz części działki nr 571/1. Zastrzeżenie do rozpatrzenia uwagi odnosi się do zmiany przeznaczenia terenu w granicy działki nr 574/2 oraz na fragmencie działki nr 571/1 w jej północnej i południowej części.
3.	4	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmniejszenia stawki procentowej dotyczącej wzrostu wartości na 5% (działki nr 481, 482)	dz. nr 481, 482	17.MN, 18.MN, 4.KDD	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, na wysokośc proponowaną w uwadze. W związku ze zwiększeniem powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę zwiększenie stawki procentowej uznaje się za zasadne.
4.	5	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia pozostałej części działek z terenów Z na tereny MN budownictwa mieszkaniowe jednorodzinne	dz. nr 700, 694/2	27.MN, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
5.	6	10.02.2025	[…] […]	Uwaga dotyczy: Wytyczenia i utwardzenie drogi wzdłuż północnej granicy działki nr 361 – chcielibyśmy wydzielić działkę z działki nr 361 ze względu na potrzebę dostępu do drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 8.KDD	dz. nr 361 8.KDD	7.MN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wytyczenia i utwardzenia drogi. Zakres wskazany w uwadze znacznie wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego, która została ustalona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597).
6.		10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia działki nr 589 na	dz. nr 589, 586/1	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił	Uwaga zostaje nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi

	7			teren MN – działka leży w pobliżu autostrady A4 i ma potencjał zarówno mieszkalny jak i usługowy, w planach jest scalenie działki nr 589 z działką 586/1			wniesionej uwagi	przez Radę Gminy Kłaj	spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
7.	8	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Objęcia całości działki kategorią MN/U – działka ma dostęp do drogi krajowej i do drogi lokalnej, znajduje się w pobliżu zjazdu z autostrady A4, ma potencjał ekonomiczny zarówno pod przeznaczenie mieszkaniowe jak i usługowe	dz. nr 653	8.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
8.	9	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia działki 586/1 na działkę MNU – działka posiada dostęp do drogi krajowej, poprzez działkę 589, w planach jest scalenie działek	dz. nr 586/1, 589	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
9.	10	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu działek nr 690/1 i 692/1 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz działki nr 724 na teren zabudowy mieszkaniowej jednordzennej (MN)	dz. nr 690/1, 692/1, 724	27.MN, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
10.		10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)	dz. nr 671	31.MN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Parametr działki nr 671 uniemożliwia lokalizację zabudowy usługowej. Informuje się, iż w ramach ustalonych w projekcie zasad zagospodarowania oraz warunków i standardów kształtowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej

	11								jednorodzinnej dopuszczono możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową z zakresu usług publicznych lub komercyjnych, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, 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.
11.	12	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmianę części działki z terenu ZN na RM, a pozostałą całą działkę z RM na MN na zabudowę jednorodzinną, natomiast od południowej strony na usługi komercyjne do granicy gazociągu wysokoprężnego	dz. nr 735/6	1.RM, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zastrzeżenia do rozpatrzenia uwagi, które dotyczy braku zmiany przeznaczenie terenu 1.RM na teren MN. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
12.	13	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu działek nr 681 i 682 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 681, 682	31.MN, R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
13.	14	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Braku zgody na przeprowadzenie drogi 2.KDW przez zmianę przeznaczenia działek nr 607/4 i 607/10 na przeznaczenia mieszkaniowo usługowe	dz. nr 607/4, 607/10	9.MN, 2.KDW	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia działek	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w zakresie zmiany przeznaczenia działek	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Informuje się, iż wskazane w uwadze tereny, w tym ich części przeznaczone na cele budowlane posiadają

									utrudniony dostęp do obsługi komunikacyjnej, co uniemożliwiłoby prawidłową obsługę ewentualnych funkcji usługowych.
14.	15	10.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia działki nr 398 z terenu zieleni nieurządzonej na tereny budowlane - mieszkaniowe	dz. nr 398	4.MN, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
15.	18	11.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: 1) Zawężenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 806/2 (0,2400 ha) i 805/2 (0,1200 ha) umożliwiającej zagospodarowania działki jak w planie obowiązującym , 2) Dopuszczenia lokalizacji obiektów tymczasowych w przypadku braku możliwości zmiany przebiegu linii zabudowy	dz. nr 806/2, 805/2	3.U	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w zakresie pkt 1 i 2	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy. W projekcie planu wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów przyległych do autostrady A4 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDA, zgodnie z warunkami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, jakie zostały określone podczas uzgadniania projektu zmiany planu. W ramach autostrady A4 występują jezdnie dodatkowe, które zlokalizowane są w jej pasie drogowym. Jezdnie dodatkowe autostrady stanowią (kolejne) dodatkowe jezdnie w ramach drogi głównej. W związku z tym podlegają zasadom, które dotyczą drogi głównej. Drogi dodatkowe znajdują się w zarządzie GDDKiA oraz są przez nią utrzymywane. Biorąc pod uwagę powyższe nieprzekraczalne linie zabudowy wg GDDKiA powinny być wyznaczone w odległości co najmniej 50 m zewnętrznych krawędzi jezdni dodatkowych

									zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady A4. Projekt zmiany planu aby uzyskać pozytywne uzgodnienie został dostosowany do ww. warunków. Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu (par. 9 ust. 2 pkt 3 lit. a) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych: lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.
16.	20	12.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia działki nr 564 z gruntów rolnych na grunty budowlane – celem jest budowa mieszkalna - jednorodzinna	dz. nr 564	12.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
17.	22	17.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekwalifikowania działek nr 627/9 i 630/11 na tereny usług komercyjnych	dz. nr 627/9 i 630/11	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze. Ponadto uwzględnienie uwagi w zachodniej części działek spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
18.		19.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przesunięcia linii zabudowy gdyż	dz. nr 804/2	3.U	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił	Uwaga zostaje nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu

	23			w tej chwili tylko 1/3 powierzchni działki jest możliwa pod zabudowę , w związku z tym działka traci na wartości			wniesionej uwagi	przez Radę Gminy Kłaj	nieprzekraczalnych linii zabudowy. W projekcie planu wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów przyległych do autostrady A4 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDA, zgodnie z warunkami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, jakie zostały określone podczas uzgadniania projektu zmiany planu. W ramach autostrady A4 występują jezdnie dodatkowe, które zlokalizowane są w jej pasie drogowym. Jezdnie dodatkowe autostrady stanowią (kolejne) dodatkowe jezdnie w ramach drogi głównej. W związku z tym podlegają zasadom, które dotyczą drogi głównej. Drogi dodatkowe znajdują się w zarządzie GDDKiA oraz są przez nią utrzymywane. Biorąc pod uwagę powyższe nieprzekraczalne linie zabudowy wg GDDKiA powinny być wyznaczone w odległości co najmniej 50 m zewnętrznych krawędzi jezdni dodatkowych zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady A4. Projekt zmiany planu aby uzyskać pozytywne uzgodnienie został dostosowany do ww. warunków.
19.	24	19.02.2025	[…]	<u>Uwaga dotyczy:</u> Zmiany przeznaczenia działki nr 840 na cele związane z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym	dz. nr 840	7.U	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.

									Uwagę rozpatrzono dla działki nr 840/2.
20.	25	21.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Podjęcia decyzji co dalej w sprawie terenów zarezerwowanych przez Urząd Gminy od 20 lat na działce nr 506/1 i 506/2 - proszę o ich wykupienie przez gminę lub rezygnację z nich i przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 506/1, 506/2	13.MN, 18.MN, 2.UP	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykupienia. Zakres wskazany w uwadze wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego, która została ustalona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597). Pozostawia dotychczasowe przeznaczenie terenu. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto informuje się, iż układ komunikacyjny zaproponowany w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ulega zmianie i przyjmie przebieg jak w planie obowiązującym, z zastrzeżeniem, iż na końcu przebiegu wyznaczony zostanie plac do nawracania.
21.		21.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Podjęcia decyzji co dalej w sprawie terenów zagrzewanych przez Urząd Gminy od 20 lat na działce nr 506/1 i 506/2 - proszę o ich wykupienie przez gminę lub rezygnację z nich i przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 506/1, 506/2	13.MN, 18.MN, 2.UP	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykupienia. Zakres wskazany w uwadze wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego, która została ustalona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597).

	27								Pozostawia dotychczasowe przeznaczenie terenu. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto informuje się, iż układ komunikacyjny zaproponowany w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ulega zmianie i przyjmie przebieg jak w planie obowiązującym, z zastrzeżeniem, iż na końcu przebiegu wyznaczony zostanie plac do nawracania.
22.	29	21.02.2025	[…] […]	<u>Uwaga dotyczy:</u> Podjęcia decyzji co dalej w sprawie terenów zagrzewanych przez Urząd Gminy od 20 lat na działce nr 506/1 i 506/2 - proszę o ich wykupienie przez gminę lub rezygnację z nich i przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 506/1, 506/2	13.MN, 18.MN, 2.UP	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykupienia. Zakres wskazany w uwadze wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego, która została ustalona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597). Pozostawia dotychczasowe przeznaczenie terenu. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto informuje się, iż

									układ komunikacyjny zaproponowany w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ulega zmianie i przyjmie przebieg jak w planie obowiązującym, z zastrzeżeniem, iż na końcu przebiegu wyznaczony zostanie plac do nawracania.
23.	32	21.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Podjęcia decyzji co dalej w sprawie terenów zagrzewanych przez Urząd Gminy od 20 lat na działce nr 506/1 i 506/2 - proszę o ich wykupienie przez gminę lub rezygnację z nich i przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 506/1, 506/2	13.MN, 18.MN, 2.UP	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykupienia. Zakres wskazany w uwadze wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego, która została ustalona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597). Pozostawia dotychczasowe przeznaczenie terenu. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto informuje się, iż układ komunikacyjny zaproponowany w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ulega zmianie i przyjmie przebieg jak w planie obowiązującym, z zastrzeżeniem, iż na końcu przebiegu wyznaczony zostanie plac do nawracania.
24.	34	23.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia działki 685/4 z rolnej na cele budowlane	dz. nr 685/4	29.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.

									Uwagę rozpatrzono dla działki nr 685/4 .
25.	35	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany części przeznaczenia działek nr 685/1, 686, 688 z terenu rolnego R na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	dz. nr 685/1, 686, 688	14.MNU, 27.MN, 29.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
26.	36	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Udostępnienia dolnej części działki nr 690 od strony drogi i przekształcenie jako budowlaną	dz. nr 690	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze. *Uwagę rozpatrzono dla działki nr 690/1.*
27.	37	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia działki nr 692/1 na budowlaną tak jak sąsiadująca z nią działka	dz. nr 692/1	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
28.	38	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zwiększenia powierzchni terenu budowlanego na działce nr 719 lub przeznaczenia całości	dz. nr 719	6.U, 16.MNU, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze. Ponadto uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
29.	39	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia działek nr 630/12 i 628 na działki o charakterze usługowo mieszkalnym	dz. nr 630/12 i 628	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
30.		25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany ustaleń wykładanego projektu planu miejscowego w rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w	Ustalenia projektu zmiany planu		Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmian dotyczących zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych. Ustalenia projektu planu

	40			paragrafie 13 ust. 7 pkt e, modyfikując zapis w ten sposób aby brzmiał następująco: *„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°, z zastrzeżeniem lit. f oraz lit. i”* Dodając literę i, o treści: *„i) w budynkach usługowych, gospodarczych, garażach oraz budynkach o innej funkcji, w których rozpiętość dachu nie przekracza 8 m dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylania połaci dachowych do 3° do 15° tzw. dachy płaskie”* Zmiana ta jest spójna z projektowanymi zapisami w ust. 7 lit. c i f i stanowi kompromis pomiędzy budynkami mieszkalnymi i mieszkalno – usługowymi gdzie 30% dachu dopuszcza się w postaci dachu płaskiego lub stropodachu, a usługowymi o znacznych rozpiętościach dachu pow. 15 m gdzie dopuszcza się możliwość zmniejszenia kąta nachylenia dachu do 15 stopni. Pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku pozwoli na lepsze i efektywniejsze zagospodarowania nieruchomości przez właścicieli działek. Skutkiem wprowadzenia tych zmian będzie możliwość usytuowania na nieruchomościach oznaczonych w planie symbolem MN, budynków o nowoczesnej architekturze, zazwyczaj parterowych, o niskim koszcie budowy dachu, o lepszej energooszczędności (mniejsze straty ciepła), a także bezpieczniejszych – odpornych na działanie silnych wiatrów.					uwzględniają i nawiązując do ustaleń planów obowiązujących. Utrzymanie jednolitych wymogów w zakresie zasad kształtowania zabudowy pozwoli utrzymać w granicach gminy ład przestrzenny.

31.	41	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany ustaleń wykładanego projektu planu miejscowego w rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w paragrafie 13 ust. 7 pkt e, modyfikując zapis w ten sposób aby brzmiał następująco: *„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°, z zastrzeżeniem lit. f oraz lit. i”* Dodając literę i, o treści: *„i) w budynkach usługowych, gospodarczych, garażach oraz budynkach o innej funkcji, w których rozpiętość dachu nie przekracza 8 m dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylania połaci dachowych do 3° do 15° tzw. dachy płaskie”* Zmiana ta jest spójna z projektowanymi zapisami w ust. 7 lit. c i f i stanowi kompromis pomiędzy budynkami mieszkalnymi i mieszkalno – usługowymi gdzie 30% dachu dopuszcza się w postaci dachu płaskiego lub stropodachu, a usługowymi o znacznych rozpiętościach dachu pow. 15 m gdzie dopuszcza się możliwość zmniejszenia kąta nachylenia dachu do 15 stopni. Pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku pozwoli na lepsze i efektywniejsze zagospodarowania nieruchomości przez właścicieli działek. Skutkiem wprowadzenia tych zmian będzie możliwość usytuowania na nieruchomościach oznaczonych w planie symbolem MN, budynków o nowoczesnej architekturze, zazwyczaj parterowych, o niskim koszcie	Ustalenia projektu zmiany planu		Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmian dotyczących zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych. Ustalenia projektu planu uwzględniają i nawiązując do ustaleń planów obowiązujących. Utrzymanie jednolitych wymogów w zakresie zasad kształtowania zabudowy pozwoli utrzymać w granicach gminy ład przestrzenny.

				budowy dachu, o lepszej energooszczędności (mniejsze straty ciepła), a także bezpieczniejszych – odpornych na działanie silnych wiatrów.					
32.	42	25.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany ustaleń wykładanego projektu planu miejscowego w rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w paragrafie 13 ust. 7 pkt e, modyfikując zapis w ten sposób aby brzmiał następująco: *„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°, z zastrzeżeniem lit. f oraz lit. i”* Dodając literę i, o treści: *„i) w budynkach usługowych, gospodarczych, garażach oraz budynkach o innej funkcji, w których rozpiętość dachu nie przekracza 8 m dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylania połaci dachowych do 3° do 15° tzw. dachy płaskie”* Zmiana ta jest spójna z projektowanymi zapisami w ust. 7 lit. c i f i stanowi kompromis pomiędzy budynkami mieszkalnymi i mieszkalno – usługowymi gdzie 30% dachu dopuszcza się w postaci dachu płaskiego lub stropodachu, a usługowymi o znacznych rozpiętościach dachu pow. 15 m gdzie dopuszcza się możliwość zmniejszenia kąta nachylenia dachu do 15 stopni. Pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku pozwoli na lepsze i efektywniejsze zagospodarowania nieruchomości przez właścicieli działek. Skutkiem wprowadzenia tych zmian będzie możliwość	Ustalenia projektu zmiany planu		Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmian dotyczących zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych. Ustalenia projektu planu uwzględniają i nawiązując do ustaleń planów obowiązujących. Utrzymanie jednolitych wymogów w zakresie zasad kształtowania zabudowy pozwoli utrzymać w granicach gminy ład przestrzenny.

				usytuowania na nieruchomościach oznaczonych w planie symbolem MN, budynków o nowoczesnej architekturze, zazwyczaj parterowych, o niskim koszcie budowy dachu, o lepszej energooszczędności (mniejsze straty ciepła), a także bezpieczniejszych – odpornych na działanie silnych wiatrów.					
33.	43	26.02.2025	[…] […]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu działki nr 673/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr 673/4	31.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
34.	44	26.02.2025	[…] […]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia terenów MN na MNU mieszkaniowo – usługowe na działce nr 438, z uwagi na plany rozwoju i rozbudowy działalności o kolejne magazyny i budynki	dz. nr 438	4.MN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z odmową uzgodnienia projektu zmiany planu przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad. Organ uzgadniając projekt zmiany planu po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag złożonych w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wskazał, iż przy zmianie przeznaczenia terenu MN na MNU nie ma możliwości zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi krajowej poprzez istniejący zjazd. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej na działce warunkiem koniecznym jest aby połączenie z drogą krajową spełniało odpowiednie parametry techniczne oraz warunki bezpieczeństwa.
35.	45	26.02.2025	[…] […]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia pozostałej części działki nr 593 z rolniczej na budowlaną	dz. nr 593	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności

									i nienaruszalności ustaleń Studium.
36.	46	26.02.2025	[…] […]	Uwaga dotyczy: Przedłużenia terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 677, 499, 501 i 500/1 z uwagi, iż projektowane granice terenów mieszkaniowych uniemożliwiając właściwe zagospodarowani działek gdyż na sąsiednich gruntach znajdują się zabudowania uniemożliwiające wykorzystanie nowych działek lub ewentualną zamianę z sąsiadem dla polepszenia możliwości zabudowy	dz. nr 677, 499, 501, 500/1	31.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
37.	47	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu działek nr 681, 682 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	dz. nr 681, 682	31.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
38.	48	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia działek nr 690/1, 692/1, 724 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	dz. nr 690/1, 692/1, 724	R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
39.	49	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu działek nr 559/3, 560/3 z terenu rolnego R na teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinne MN	dz. nr 559/3, 560/3	21.MN, ZN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
40.	50	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia działki nr 684/2 z części terenu rolniczego R na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	dz. nr 684/2	29.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
41.	51	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zmiany terenu działki nr 659 z części terenu rolnego na terenu usługowy U, ze względu na bliskość głównej drogi i z tego tytułu zagrożeń chemicznych produkcja rolna byłaby zagrożona	dz. nr 659	8.MN, R, 4.KDW	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

				i cechowała się plonami o dużej ilosci zanieczyszczeń					w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
42.	52	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia terenów zabudowy MN i R na MNU mieszkalno usługowe na działkach nr 520/1, 556/3, 555, 558/8, 547 z uwagi, iż wszystkie podane działki są własnością tej samej osoby, jest to wspólny kompleks tworzący jedną całość, na których prowadzone są działalności gospodarcze a w przyszłości planowana jest rozbudowa o kolejne budynki gospodarcze oraz magazyny	dz. nr 520/1, 556/3, 555, 558/8, 547	12.MN, 3.KDL 20.MN, ZN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zastrzeżenia, które odnosi się do pozostawienia pozostałej części działek w terenach niebudowlanych. Zmiana przeznaczenia na tereny przeznaczone pod budownictwo zostaje nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nastąpiła wyłącznie w granicach dotychczas wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 20.MN.
43.	53	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przeznaczenia działek nr 691, 503 na teren zabudowy mieszkaniowej, z uwagi, iż projektowane granice terenów mieszkaniowych uniemożliwiają właściwe zagospodarowania działek gdyż na sąsiednich gruntach znajdują się zabudowania uniemożliwiające wykorzystanie działki lub ewentualną zamianę z sąsiadem dla polepszenia możliwości zabudowy	dz. nr 691, 503	13.MN, 17.MN, 27.MN, R,	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
44.	54	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia terenów MN i R na tereny MNU mieszkalno usługowe na działkach nr 655, 657, 664, 663, 661/1, 661/2, 662, wszystkie działki tworzą jedną całość, jeden kompleks na którym planowana jest rozbudowa gospodarstw o nowe budynki i magazyny rolne	dz. nr 655, 657, 664, 663, 661/1, 661/2, 662,	8.MN, R, 4.KDW	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto informuje się, iż wskazane w uwadze tereny, w tym ich części przeznaczone na cele budowlane posiadają utrudniony dostęp do obsługi

									komunikacyjnej, co uniemożliwiłoby prawidłową obsługę ewentualnych funkcji usługowych.
45.	55	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia zagospodarowania działek nr 827/2 i 809 na cele produkcyjne i usługowe z możliwością ich zabudowy przemysłowej, usługowej oraz innej komercyjnej (o warunkach zagospodarowania nie gorszych niż ustalone dla przeznaczenia PU teren produkcji i usług np. w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowosci Kłaj)	dz. nr 827/2, 809	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
46.	57	26.02.2025	Spółdzielnia Kółek Rolniczych i Rolników w Szarowie	Uwaga dotyczy: Ustalenia zagospodarowania działek nr 368/1, 368/2, 370, 366, 369 na cele produkcyjne i usługowe z możliwością ich zabudowy przemysłowej, usługowej oraz innej komercyjnej (o warunkach zagospodarowania nie gorszych niż ustalone dla przeznaczenia PU teren produkcji i usług np. w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowosci Kłaj) ; gdyby przeznaczenie takie nie było możliwe to wnosimy o przeznaczenie ww. działki na cele usług rolniczych	dz. nr 368/1, 368/2, 370, 366, 369	R, 8.KDD	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
47.	58	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) zagospodarowania działek nr 899 i 900 pod uprawy rolne (użytków zielonych) z możliwością ich zalesienia (R, L) i nieprzeznaczenie ww. działek na cele drogowe, komunikacyjne, na zieleń, na ścieżki rowerowej, itp.	dz. nr 899, 900	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu

									przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarz Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.
48.	59	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) zagospodarowania działek nr 221, 252 jako drogi lokalne, dojazdowe lub wewnętrzne, ponieważ działki te od kilkuset lat były drogami dojazdowymi do działek znajdujących się w ich sąsiedztwie, w tym dziełek stanowiących moją własność nr 899 i 900 oraz działek innych właścicieli; projektowany mpzp nie może pozbawić działek dojazdu istniejącego od kilkuset lat, zwłaszcza, że działki te uprzednio stanowiły własność mieszkańców Szarowa jako mienie wspólne; niezgodnie z obowiązującym prawem, w wyniku zaniechania organów	dz. nr 221, 252	ZN, 7.KDD	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków,

				administracji, nie został utworzona tzw. wspólnota gruntowa do zagospodarowania tychże gruntów					zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarz Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.
49.	60	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przeznaczenia całych działek na cele mieszkalnictwa i usług (MNU) i nieprzeznaczanie tych dziełek na cele drogowe, komunikacyjne, na zieleń, na ścieżki rowerowe, itp.	dz. nr 511, 790, 792	9.MN, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga dotyczy procedury sporządzania planu ogólnego gminy, tym samym nie podlega rozpatrzeniu.
50.	61	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) zagospodarowania części działki nr 842, która nie jest zajęta pod autostradę A4 w planie ogólnym gminy Kłaj na cele produkcyjne i usługowe z możliwością ich zabudowy przemysłowej, usługowej oraz innej komercyjnej (o warunkach zagospodarowania nie gorszych niż ustalone dla przeznaczenia PU teren produkcji i usług np. w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowosci Kłaj) i nieprzeznaczenie ww. działek na cele drogowe,	dz. nr 842	4.U, 7.U, 1.KDA	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.

				komunikacyjne, na zieleń, na ścieżki rowerowej, itp.					
51.	62	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Zagospodarowania działek na cele komunikacji drogowej, w tym jako droga publiczna; przeznaczenie działek na cele komunikacji drogowe jest konieczne, albowiem droga taka stanowiła będzie dojazd do działek, które zostały pozbawione dojazdu w wyniku wybudowania autostrady, która nie może posiadać z mocy ustawy bezpośrednich włączeń (wjazdów) z sąsiadujących z nią działek – dlatego przeznaczenie ww. działek na cele drogowe jest konieczne.	dz. nr 815/5, 815/7, 867/3, 867/5, 868/3, 868/2, 725/1, 734/1, 733/1, 732/1, 727/1	1.KDA	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek na cele komunikacyjne, umożliwiające obsługę komunikacyjną. Informuje się, iż nieruchomości przeznaczone zostały pod komunikacyjny układ ponadpodstawowy, tj. autostradę. Układ komunikacyjnym klasy i kategorie dróg podlegały uzgodnieniu z Generalna Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, a zasięg terenu ustalony pod teren autostrady jest wynikiem tego uzgodnienia.
52.	63	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przeznaczenia całej działki nr 496 na cele kościelne (kultu religijnego), na cmentarz z możliwością wybudowania kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego; działka przylega do cmentarza, jest w strefie wyłączającej jej zabudowę mieszkalną, w związku z tym przeznaczenie jej na cmentarz jest w pełni uzasadnione; kaplica dom pogrzebowy jest konieczny do przechowywania zwłok od zgonu do ich pochowania na cmentarzu.	dz. nr 496	18.MN, 17.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
53.		26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) zagospodarowania działek nr 224, 241, 242, 243, 247, 250, 899, 900 pod uprawy rolne (użytków zielonych) z możliwością ich zalesienia i nieprzeznaczenie ww. działek na cele drogowe, komunikacyjne, na zieleń, na ścieżki rowerowej, itp.	dz. nr 224, 241, 242, 243, 247, 250, 899, 900	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące

	64								w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarz Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.
54.	65	26.02.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) zagospodarowania działek nr 221, 252 jako drogi lokalne lub wewnętrzne, albowiem od zawsze, tj. od kilkuset lat działki te były drogami dojazdowymi do działek znajdujących się w ich sąsiedztwie, w tym działek stanowiących moją własność nr 224, 241, 242, 243, 247, 250, 899, 900	dz. nr 221, 252	ZN, 7.KDD	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia;

									należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarz Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.

II. Uwagi z drugiego wyłożenia

Lp	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) *	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DLA NIERUCHOMOŚĆI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem)
							WÓJTA GMINY KŁAJ	RADY GMINY KŁAJ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	1.	27.10.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przekształcenia działki od drogi na usługowo – mieszkalną, gdyż prowadzę tam działalność i chciałabym się rozwinąć, dać miejsce pracy; drugą częśc działki za linią gazową chcę przeznaczyć na budowę domu dla dzieci i nie będę zajmować się rolnictwem, za mała powierzchnia, a poza tym działalność jest w innych	dz. nr 685/4	5.MNU, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj w części objętej zastrzeżeniem	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zastrzeżenia, które odnosi się do utrzymania przeznaczenie w pozostałej części działki jako tereny rolnicze. Uwaga uwzględniona została w zakresie przeznaczenia terenu przy drodze na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

				kierunku; Pisemnej odpowiedzi z Ministerstwa Rolnictwa gdyż już kilka lat (20) składająca uwagę stara się o zmianę przeznaczenia działki – wszystkie działki wzdłuż są usługowe budowlane					5.MNU.
2.	2.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) w mpzp Szarów przeznaczenia i zagospodarowania ww. działek na cele produkcyjne i usługowe z możliwością ich zabudowy przemysłowej, usługowej oraz innej komercyjnej (o warunkach zabudowy i zagospodarowania nie gorszy niż ustalone dla przeznaczenia PU – teren produkcji i usług, np. w obecnie obowiązującym mpzp dla miejscowosci Kłaj)	dz. nr 827/2, 809	R, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi w zakresie działki nr 827/2 spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Uwaga nieuwzględniona w zakresie działki nr 809 w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
3.	3.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przeznaczenia całej działki nr 694/1 na cele mieszkalnictwa i usług i nieprzeznaczania działki na cele drogowe, komunikacyjne, na zieleń, na ścieżki rowerowe, itp.	dz. nr 694/1	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
4.	4.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Części działki nr 842 nie zajętej pod autostradę A4 i ustalenia (określenia) w planie ogólnym zagospodarowania ww. działki na cele produkcyjne i usługowe z możliwością ich zabudowy przemysłowej, usługowej oraz innej komercyjnej (o warunkach zabudowy i zagospodarowania nie gorszy niż ustalone dla przeznaczenia PU – teren produkcji i usług, np. w obecnie obowiązującym mpzp dla miejscowosci Kłaj)	dz. nr 842	4.U, 7.U, 1.KDA	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
5.	5.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: ustalenia (określenia) zagospodarowania działek pod uprawy rolne (użytków zielonych) z możliwością ich zalesienia i	dz. nr 224, 241, 242, 243, 247, 250, 899, 900		Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

				nieprzeznaczanie działek na cele drogowe, komunikacyjnej, na zieleń, na ścieżki rowerowe, itp.					o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarze Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.
6.		17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: ustalenia (określenia) zagospodarowania działek pod uprawy rolne (użytków zielonych) z możliwością ich zalesienia i nieprzeznaczanie działek na cele drogowe, komunikacyjnej, na zieleń, na ścieżki rowerowe, itp.	dz. nr 897, 898, 899, 900	ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności

	7.								i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarze Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.
7.	8.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przeznaczenia całej działki na cele kościelne (kultu religijnego), na cmentarz z możliwością wybudowania kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego; działka przylega do cmentarza, jest w strefie wyłączającej jej zabudowę mieszkalną, w związku z tym przeznaczenie jej na cmentarz jest w pełni uzasadnione; kaplica, dom pogrzebowy jest konieczny do przechowywania zwłok od zgonu	dz. nr 496	17.MN, 18.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.

				do ich pochowania na cmentarzu					
8.	9.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Przeznaczenia całych działek na cele mieszkalnictwa i usług i nieprzeznaczania na cele drogowe, komunikacyjne, na zieleń, na ścieżki rowerowe, itp.	dz. nr 511, 790, 792	6.MNU, 9.MN, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
9.	10.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) w mpzp Szarów przeznaczenia i zagospodarowania ww. działek jako drogi lokalne, dojazdowej lub wewnętrzne, ponieważ działki te od kilkuset lat były drogami dojazdowymi do działek znajdujących się w ich sąsiedztwie, w tym działek stanowiących własność składającego uwagę nr 899 i 900 oraz działek innych właścicieli; projektowany mpzp nie może pozbawiać działek dojazdu istniejącego od kilkuset lat, zwłaszcza, że działki te uprzednio stanowiły własność mieszkańców Szarowa jako mienie wspólne; niezgodnie z obowiązującym prawem w wyniku zaniechania organów adm., nie została utworzona tzw. wspólnota gruntowa do zagospodarowania tychże gruntów	dz. nr 221, 252	7.KDD, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne (łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane

									w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarze Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.
10.	12.	17.11.2025	Spółdzielnia Kółek Rolniczych i Rolników w Szarowie	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) w mpzp Szarów przeznaczenia i zagospodarowania ww. działek na cele produkcyjne i usługowe z możliwością ich zabudowy przemysłowej, usługowej oraz innej komercyjnej (o warunkach zabudowy i zagospodarowania nie gorszy niż ustalone dla przeznaczenia PU – teren produkcji i usług, np. w obecnie obowiązującym mpzp dla miejscowosci Kłaj) – gdyby powyższe przeznaczenie nie było możliwe to składający uwagę wnoszą o przeznaczenie działek na cele mieszkalnictwa i usług	dz. nr 368/1, 368/2, 370, 366, 369	R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium.
11.	13.	17.11.2025	[…][…]	Uwaga dotyczy: Zmiany przeznaczenia terenu działek nr 681 i 682 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej	dz. nr 681, 682	31.MN, R	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
12.	14.	17.11.2025	[…]	Uwaga dotyczy: Ustalenia (określenia) w mpzp Szarów przeznaczenia i zagospodarowania ww. działek jako drogi lokalne, dojazdowej lub wewnętrzne, ponieważ działki te od kilkuset lat były drogami dojazdowymi do działek znajdujących się w ich sąsiedztwie, w tym działek stanowiących własność składającego uwagę nr 899 i 900 oraz działek innych właścicieli; projektowany mpzp nie może pozbawiać działek dojazdu istniejącego od kilkuset lat, zwłaszcza, że działki te uprzednio stanowiły własność mieszkańców	dz. nr 221, 252	7.KDD, ZN	Wójt Gminy Kłaj nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Kłaj	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zgodności i nienaruszalności ustaleń Studium. Ponadto działki zlokalizowane są w terenie zieleni nieurządzonej, dolin rzecznych, łąk (ZN) - o dużym znaczeniu przyrodniczym, stanowiące w większości użytki rolne

				Szarowa jako mienie wspólnej; niezgodnie z obowiązującym prawem w wyniku zaniechania organów adm., nie została utworzona tzw. wspólnota gruntowa do zagospodarowania tychże gruntów					(łąki, pastwiska), zieleń łęgową w otulinach cieków, zadrzewienia i zakrzewienia; należy dążyć do utrzymania naturalnego charakteru tych terenów oraz zapewnienia ich ciągłości, zwłaszcza w dolinach cieków, gdzie tereny stanowiące otulinę biologiczną powinny być kształtowane jako ciągły system terenów o walorach ekologicznych; pożądane jest ograniczenie intensywnego użytkowania rolniczego oraz ekspansji zabudowy; zasadą generalną powinno być ograniczanie rozwoju nowej zabudowy, rozumiane w sposób analogiczny do ustalonego dla terenów rolniczych „R”. Powyższe ustalenia związane są z lokalizacją projektu planu w obszarze Natura 2000 - PLH 120080 „Torfowisko Wielkie Błoto”.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/192/2025
Rady Gminy Kłaj
z dnia 23 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłaj 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.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym

(tj. Dz. U. 2025 r., poz. 1153), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szarów na terenie Gminy Kłaj, obejmują:

1) inwestycję w liniach rozgraniczających dróg obejmującą:

a) realizację dróg,

b) rozbudowę sieci kanalizacji dostosowanej do projektowanych przekształceń w zagospodarowaniu terenów, w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację sieci kanalizacyjnej.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszych dostępnych technik, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647);

3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji zmiany planu.

§ 3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Kłaj, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2025 r. poz. 1483).

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/192/2025

Rady Gminy Kłaj

z dnia 23 grudnia 2025 roku

Zalacznik4.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