UCHWAŁA NR XXV/225/2026
RADY GMINY KŁODAWA

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Kłodawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 538) oraz w związku z uchwałą nr III/25/2024 Rady Gminy Kłodawa z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kłodawa, Rada Gminy Kłodawa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny gminy Kłodawa, zwany dalej „planem ogólnym".

§ 2. Plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy Kłodawa, w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

§ 3. W planie ogólnym określono:

1) strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne;

2) obszary uzupełnienia zabudowy.

§ 4. Załącznikiem do uchwały jest plan ogólny sporządzony w formie danych przestrzennych.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kłodawa

Gerard Mirosław Bieryło

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/225/2026

Rady Gminy Kłodawa

z dnia 26 maja 2026 r.

Zalacznik1.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. 2026 poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę



Plan Ogólny Gminy Kłodawa – uzasadnienie

część tekstowa

Kłodawa, 2026

Zamawiający:



Gmina Kłodawa
Ul. Gorzowska 40
66-415 Kłodawa
woj. lubuskie

Opracowanie:

SMART COMMUNITY SP. Z O.O.

Smart Community sp. z o.o.
ul. Mulicka 6/14
51-315 Wrocław

Zespół projektowy:

mgr inż. Radosław Jończak
mgr inż. Aleksandra Szkopiecka
mgr Piotr Sobkowiak
mgr Michał Adamowicz

Spis treści

1. Podstawa formalna i prawna sporządzenia planu ogólnego 5
CZĘŚĆ 1 - UWARUNKOWANIA 9
2. Analiza uwarunkowań wynikających z polityki przestrzennej gminy 9
3. Analiza uwarunkowań wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego 10
4. Analiza uwarunkowań w zakresie form ochrony przyrody oraz ich otulin 10
5. Analiza uwarunkowań w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obwałowanych i gruntów zmeliorowanych 13
6. Analiza uwarunkowań w zakresie zagrożenia ruchami masowymi ziemi 13
7. Analiza uwarunkowań górniczych, złóż kopalin, ujęć wód i ich stref ochronnych oraz obszarów ochronnych zbiorników wodnych wód śródlądowych 14
8. Analiza uwarunkowań w zakresie obszarów uzdrowiskowych 14
9. Analiza występowania zabytków, dóbr kultury współczesnej i pomników zagłady i ich stref ochronnych 15
10. Analiza występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych oraz obszarów ograniczonego użytkowania 15
11. Analiza obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 15
12. Analiza uwarunkowań wynikających z występowania obszarów zdegradowanych i rewitalizacji 15
13. Analiza obszarów cichych w aglomeracji i poza aglomeracją 16
14. Analiza gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych 16
15. Analiza występowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych 16
16. Analiza występowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 17
17. Analiza rozmieszczenia infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej 17
Infrastruktura społeczna 17
Infrastruktura transportowa 17
Infrastruktura techniczna 18
18. Analiza rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym 20
19. Analiza uwarunkowań demograficznych 20
20. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową 21
21. Analiza uwarunkowań planistycznych 23
21. Analiza wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 29
22. Analiza wniosków do planu ogólnego 29
CZĘŚĆ 2 – USTALENIA PLANU OGÓLNEGO 30
23. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym 30
24. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1-3 34

25. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (art. 13h) 39
26. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h) 40
CZĘŚĆ 3 – Spis Plansz części graficznej Uzasadnienia 42

1. Podstawa formalna i prawna sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny Gminy Kłodawa został sporządzony zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie umowy nr 1/RPB/272/2024 z dnia 31.12.2024 r. z firmą Smart Community Sp. z o.o. Plan ogólny gminy to dokument planistyczny określający zasady zagospodarowania przestrzennego na poziomie lokalnym. Jego przygotowanie i realizacja mają kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju oraz zachowania ładu przestrzennego w granicach gminy. Wyznacza on strefy planistyczne stanowiące podstawę do procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (dalej „decyzji WZ") oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto, w planie ogólnym gminy Kłodawa, wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (dalej „OUZ"), stanowiący podstawę do wydawania decyzji WZ sytuujących nową zabudowę. Podstawowe dane bazowe pozyskane z Ewidencji gruntów i budynków (dalej „EGiB") stanowiące podstawę do sporządzenia planu pozyskano z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego o licencji nr GK.6640.1.54.2024_0801_P.

Obowiązek opracowania planu ogólnego został wprowadzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która przeprowadziła znaczące zmiany w dotychczasowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem tego działania było uporządkowanie przestrzeni poprzez zwiększenie kontroli nad rozproszeniem się zabudowy i eliminacja chaosu urbanistycznego. Zakres planu ogólnego został określony w art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych, które są załącznikiem do uchwały. Jest on sporządzany dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Częścią obowiązkową jest wyznaczenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, które obejmują gminny katalog stref planistycznych (Tabela 1) oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ponadto, dokument planu ogólnego może fakultatywnie określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Najistotniejsza różnica między planem ogólnym a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej „studium") polega

na tym, że plan ogólny posiada status aktu prawa miejscowego, co nadaje mu wiążącą moc prawną.

Tabela 1 Strefy planistyczne planu ogólnego

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%][1)]
		podstawowy[2)]	dodatkowy[2)]	
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%][1)]
		podstawowy[2)]	dodatkowy[2)]	
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%][1)]
		podstawowy[2)]	dodatkowy[2)]	
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	–
strefa komunikacyjna[4)]	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

1) *Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.*
2) *Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).*
3) *Dotyczy:*
   - *terenów telekomunikacji;*
   - *innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².*
4) *Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.*

Nieodłącznym elementem planu ogólnego jest sporządzenie uzasadnienia składającego się z części tekstowej i graficznej. Zgodne z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma ono na celu wyjaśnić i uzasadnić przyjęte rozwiązania oraz ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi.

W świetle powyższych wytycznych oraz uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono niniejsze uzasadnienie planu ogólnego gminy Kłodawa. Ponadto, w uzasadnieniu do planu ogólnego gminy została szczegółowo opisana metodyka wyznaczania i bilansowania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz metodyka wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

CZĘŚĆ 1 - UWARUNKOWANIA

2. Analiza uwarunkowań wynikających z polityki przestrzennej gminy

W chwili opracowania projektu planu ogólnego gmina posiadała Strategię Rozwoju Gminy Kłodawa na lata 2023-2033 opracowaną na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6a, 10e ust. 1 i art.10f ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) w związku z art. 3 pkt 3 i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2024, r. poz. 324 ze zm.). Strategia została przyjęta uchwałą nr II/9/2024 Rady Gminy Kłodawa z dnia 5 czerwca 2024 r. Strategia ta nie ustala modelu struktury

funckjonalno-przetrzennej, odwołując się w tej kwestii do studium. Strategia ta jest na dzień opracowania planu ogólnego w trakcie aktualizacji.

Gmina Kłodawa jest także objęta Strategią rozwoju ponadlokalnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Gorzowa Wielkopolskiego 2030, która została przyjęta uchwałą nr XLIX/872/2022 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 27 kwietnia 2022 r.

3. Analiza uwarunkowań wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, przyjęty uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., wskazał m.in. planowane elementy zagospodarowania przestrzennego w zakresie sieci osadniczej, transportu, ochrony środowiska, zasobów kulturowych. Dla trzech miejscowości w gminie wyznaczono szczegółowe kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego. Miejscowości Wojcieszyce oraz Różanki ukierunkowano na rolnictwo specjalistyczne, natomiast Kłodawę na rozwój turystyki. (Plansza nr 2. Uwarunkowania Planistyczne). Ponadto, na planszy wskazano Lubuski Szlak Wina i Miodu, szczególnie przeznaczony do rozbudowy i wzbogacenia. Szlak ten, położony w południowo-wschodniej części gminy, częściowo przebiega przez teren gminy Santok. Jego trasa prowadzi przez miejscowości Zdroisko i Różanki, aż do granicy z gminą Santok. W dokumencie postulowano budowę drogi ze zjazdem z drogi DK22, która omijałaby od południa miejscowość Różanki, a następnie przebiegałaby na północ od miejscowości Wojcieszyce, Kłodawa oraz Santocko, po czym łączyłaby się z drogą S3. Na południu gminy, w sąsiedztwie Santocka, Kłodawy oraz Chwalęcic wyznaczono przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

4. Analiza uwarunkowań w zakresie form ochrony przyrody oraz ich otulin

Na terenie gminy Kłodawa występują formy ochrony przyrody określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochrony przyrody (Dz. U. z 2026 poz. 13). Na podstawie Centralnego Rejestru From Ochrony Przyrody na terenie gminy występują:

1) Gorzowski Park Krajobrazowy, utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 27 Wojewody Gorzowskiego z dnia 23 października 1991 r. w sprawie utworzenia Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego;

2) Otulina Gorzowskiego Parku Krajobrazowego, utworzona na podstawie Rozporządzenia Nr 27 Wojewody Gorzowskiego z dnia 23 października 1991 r. w sprawie utworzenia Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego;
3) Rezerwat przyrody Rzeka Przyłężek, utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 grudnia 1995 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody;
4) Rezerwat przyrody Wilanów, utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 30 grudnia 1966 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody;
5) Rezerwat przyrody Torfowiska Andromedy wraz z otuliną, utworzony na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska W Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 kwietnia 2025 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Torfowiska Andromedy”;
6) Rezerwat przyrody Dębina, utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 grudnia 1995 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody;
7) Obszar Natura 2000 Puszcza Barlinecka (OSO), utworzony na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
8) Obszar Natura 2000 Ostoja Barlinecka (SOO), utworzony na podstawie Decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE);
9) Obszar chronionego krajobrazu Puszcza Barlinecka, utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa gorzowskiego;
10) Użytki ekologiczne: Różanki, Bagna, Wilanów, utworzone na podstawie Rozporządzenia nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny;
11) Użytki ekologiczne: Torfowisko górne, Torfowisko Dolne, utworzone na podstawie Uchwały nr XXXIV/259/09 Rady Gminy Kłodawa z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie uznania dwóch obiektów położonych na terenie Gminy Kłodawa jako użytki ekologiczne.

12) Pomniki przyrody, które zestawiono w Tabeli 2.

Tabela 2 Pomniki przyrody na terenie gminy Kłodawa

Lp.	Kod Inspire	Obiekt	Gatunek	Odnośnik do Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody
1.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.294	drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.294
2.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.294	drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.294
3.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.297	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.297
4.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1687	drzewo	Wierzba biała - Salix alba	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1687
5.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.296	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.296
6.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1496	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1496
7.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1654	drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1654
8.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.298	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.298
9.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.294	drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.294
10.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1496	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.1496
11.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.293	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.293
12.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.291	głaz narzutowy	-	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.291
13.	PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.292	głaz narzutowy	-	http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.0801042.292

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Wszystkie formy ochrony przyrody oraz ich otuliny zostały wskazane na Planszy nr 4. Uwarunkowania przyrodnicze.

5. Analiza uwarunkowań w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obwałowanych i gruntów zmeliorowanych

Gmina Kłodawa znajduje się w dorzeczu dolnej Warty i Noteci, charakteryzując się bogatymi zasobami wodnymi. Obszar ten cechuje się gęstą siecią rzeczną, licznymi jeziorami oraz znaczną retencją wód zarówno w bagnach, jak i poziomach wodonośnych. Do najważniejszych rzek w gminie należą rzeka Santoczna, Pełcz oraz Kłodawka. Ponadto w gminie Kłodawa występuje znaczna liczba jezior, do których należą m.in.: Jezioro Kłodawskie, Jezioro Grabino, Jezioro Nierzym, Jezioro Jeż, Jezioro Wełmino oraz Jezioro Przyłężek.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego ISOK na terenie gminy nie występują tereny zagrożone powodzią spowodowaną przez rzeki znajdujące się na terenie gminy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim dla obszaru gminy Kłodawa dysponuje przyjętą od likwidatora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, nieaktualną, biorąc pod uwagę obecne przepisy prawa, ewidencją melioracji wodnych. Obecnie prowadzone są przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim inwentaryzacje urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zgodnych z obowiązującymi przepisami. Informacje na temat melioracji wodnych znajdują się na Planszy nr 5. Hydrologia, przy czym wskazane na planszy informacje nie przedstawiają gruntów zmeliorowanych w rozumieniu obecnych przepisów prawa.

6. Analiza uwarunkowań w zakresie zagrożenia ruchami masowymi ziemi

Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego w systemie SOPO dla obszaru gminy Kłodawa zidentyfikowano następujące osuwiska: 148774KRO, 148775KRO, 148776KRO, 148777KRO, 148778KRO, 148779KRO, 148780KRO, 148781KRO, 148783KRO, a także następujące tereny zagrożone ruchami masowymi: 22280KRTZ, 22281KRTZ, 22282KRTZ, 22283KRTZ, 22284KRTZ, 22285KRTZ, 22285KRTZ, 22286KRTZ, 22287KRTZ, 22288KRTZ.

Wyżej przedstawione informacje zostały przedstawione na Planszy nr 6. Uwarunkowania geologiczne i glebowe.

7. Analiza uwarunkowań górniczych, złóż kopalin, ujęć wód i ich stref ochronnych oraz obszarów ochronnych zbiorników wodnych wód śródlądowych

Na terenie gminy istnieje 11 ujęć wód. Siedem z nich znajduje się w miejscowości Kłodawa, dwie w miejscowości Łośno i dwie w miejscowości Zdroisko. Ujęcia oraz ich tereny ochrony pośredniej i bezpośredniej wraz z innymi zagadnieniami hydrologicznymi zostały przedstawione na Planszy nr 5. Hydrologia.

W północnej części gminy zlokalizowana została część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – *Zbiornik Barlinek,* którego wiek utworów szacuje się na utwory czwartorzędu w sandrach i w utworach międzymorenowych.

Na terenie gminy Kłodawa nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy Kłodawa udokumentowano następujące złoża kopalin:

1) **Złoże Santoczno** - złoże kredy o znaczeniu lokalnym, obecnie nieeksploatowane;
2) **Złoże Różanki** - złoże piasków i żwirów zlokalizowane w północno-zachodniej części gminy, nieeksploatowane;
3) **Złoże Wojcieszyce 1** - czynnie eksploatowane złoże piasków i żwirów, wykorzystywanych do produkcji kruszyw budowlanych. Eksploatacja prowadzona metodą odkrywkową pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu;

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Wyżej przedstawione informacje znajdują się na Planszy nr 5. Hydrologia oraz Planszy nr 6. Uwarunkowania geologiczne i glebowe.

8. Analiza uwarunkowań w zakresie obszarów uzdrowiskowych

Na terenie gminy Kłodawa nie występują obszary uzdrowiskowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

9. Analiza występowania zabytków, dóbr kultury współczesnej i pomników zagłady i ich stref ochronnych

Według danych ewidencji na terenie gminy znajduje się 117 zabytków nieruchomych, w tym 6 układów ruralistycznych dla miejscowości Chwalęcice, Kłodawa, Różanki, Santocko, Santoczno i Wojcieszyce**.** W każdym z obrębów znajdują się co najmniej 3 zabytki.

W rejestrze zabytków ujęto łącznie 9 pozycji z miejscowości Łośno, Mironice, Różanki, Santoczno oraz Wojcieszyce**.** Jedna z nich składa się ze zespołu folwarcznego, w którym znajduje się budynek mieszkalny.

Stanowiska archeologiczne rozmieszczone są bliżej zainwestowanych terenów, nie występują natomiast na terenach lasów. Zgodnie z Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Kłodawa na lata 2025-2028 na terenie gminy Kłodawa występuje 441 zabytków archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, natomiast w rejestrze znajduje się ich 42. Najczęściej występującym typem stanowiska są osady oraz ślady osadnicze.

Na terenie gminy Kłodawa nie znajduje się dobra kultury współczesnej oraz nie jest zlokalizowany żaden pomnik zagłady zdefiniowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Analiza występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych oraz obszarów ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Kłodawa nie wyznaczono terenów zamkniętych ani stref ochronnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

11. Analiza obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Kłodawa nie wskazuje się obszarów wymagających rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji.

Do obszarów wymagających przekształceń kwalifikują się obszary zdegradowane z punktu widzenia problemów funkcjonalno-przestrzennych tj. tereny byłych PGR w Kłodawie i Różankach.

12. Analiza uwarunkowań wynikających z występowania obszarów zdegradowanych i rewitalizacji

Gmina jest w trakcie sporządzania „Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Kłodawa na lata 2024-2030”.

Uchwałą Nr III/28/2024 Rady Gminy Kłodawa z dnia 26 czerwca 2024 r. wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany stanowi około 62,34% powierzchni gminy, podczas gdy obszar przeznaczony do rewitalizacji obejmuje 1,24% jej powierzchni. Obszary wyznaczono pod rewitalizację znajdują się w obrębie Kłodawa oraz Różanki. Obszary zdegradowane zajmują wschodnią część gminy – obręby Łośno, Wojcieszyce, Różanki, Santoczno, Zdroisko i Rybakowo.

13. Analiza obszarów cichych w aglomeracji i poza aglomeracją

Na terenie gminy Kłodawa nie występują obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją, określone na podstawie przepisów odrębnych.

14. Analiza gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi, grunty rolne w gminie Kłodawa charakteryzują się przewagą niskich klas bonitacyjnych, grunty klas V i VI zajmują 79,6% powierzchni użytków rolnych. Na terenie występują także chronione grunty rolne wysokich klas (II, IIIa i IIIb), których lokalizacja została przedstawiona na Planszy nr 6. Uwarunkowania geologiczne i glebowe. Większość z tych terenów znajduje się w obszarach częściowo zainwestowanych lub objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, co generuje istotne problemy przestrzenne związane z ochroną tych gruntów oraz wysokim zainteresowaniem inwestycyjnym na tych obszarach.

Lasy stanowią dominującą formę zagospodarowania w gminie, zajmując około 69% jej powierzchni. Lesistość gminy znacząco przewyższa średnią krajową i wojewódzką. Kompleksy leśne zlokalizowane są głównie w północnej części gminy, tworząc część Puszczy Gorzowskiej. Znaczna część obszarów leśnych znajduje się w granicach Gorzowskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000.

15. Analiza występowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych

Na terenie gminy Kłodawa nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

16. Analiza występowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Kłodawa nie występują obszary pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego.

17. Analiza rozmieszczenia infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Infrastruktura społeczna

Obiekty infrastruktury społecznej, takie jak szkoły, przedszkola, przychodnie, obiekty kultury stanowią element programu obsługi mieszkańców gminy wiejskiej. Planowane obiekty infrastruktury społecznej wskazywane są w dokumentach planistycznych gminy. W planie ogólnym istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury społecznej zlokalizowano w strefach usługowych (SU), strefach zieleni i rekreacji (SN) z odpowiednimi terenami w profilu dodatkowym lub w ramach większych obszarów funkcjonalnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, które w profilu podstawowym zawierają teren usług, dopuszczając tym samym realizowanie usług społecznych, o ile pozwalają na to inne uwarunkowania.

Na terenie gminy infrastruktura społeczna koncentruje się głównie w miejscowości Kłodawa, a także w mniejszym stopniu w pozostałych sołectwach: Różanki, Chwalęcice, Santocko i Wojcieszyce.

Infrastruktura transportowa

Podstawową infrastrukturę transportową gminy stanowi infrastruktura drogowa. Na terenie gminy Kłodawa nie występują linie kolejowe.

Główne elementy infrastruktury drogowej to droga ekspresowa S3 przebiegająca w zachodniej część gminy w kierunku północ-południe, droga krajowa nr 22 zapewniająca połączenie z aglomeracją gorzowską, oraz drogi wojewódzkie nr 130 i nr 151 obsługujące powiązania regionalne. Drogi te stanowią dogodny system połączeń transportowych dla gminy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie Gorzowa Wielkopolskiego.

Na terenie gminy funkcjonuje 9 dróg powiatowych pełniących funkcję uzupełniających powiązań w funkcjonowaniu struktury społeczno-gospodarczej gminy. Sieć tę charakteryzuje mała gęstość z uwagi na skupiony charakter osadnictwa i strukturę gospodarstw rolnych oraz znaczny udział terenów leśnych (69% powierzchni gminy).

Najważniejsze drogi powiatowe to:

- 1404F: Wojcieszyce – Różanki – Janczewo
- 405F: od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 151 – Łośno – Zdroisko – Czechów
- 1409F: Gorzów Wielkopolski – Chwalęcice – Kłodawa
- 1410F: Witnica – Lubno – Marwice – Santocko – Kłodawa

Dla głównych ciągów komunikacyjnych, dróg krajowych i wojewódzkich, wyznaczono strefę komunikacyjną SK, zgodnie z zapisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Drogi klasy zbiorczej włączono do strefy infrastrukturalnej SI, co pozwala na lepszą wizualizację podstawowej sieci infrastruktury drogowej na terenie gminy. Drogi klasy niższej niż zbiorcza zostały natomiast włączone do innych stref planistycznych, ponieważ tereny komunikacji zgodnie z rozporządzeniem mogą znajdować się w każdej strefie planistycznej.

Gmina Kłodawa nie posiada bezpośredniego dostępu do transportu kolejowego. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Gorzowie Wielkopolskim i jest oddalona o ok. 8 km od siedziby gminy. Komunikacja zbiorowa w Gminie Kłodawa jest zapewniana przez linie autobusowe PKS Gorzów Wielkopolski, zapewaniające połączenie Kłodawy z Gorzowem Wielkopolskim oraz innymi gminami ościennymi.

Na terenie gminy funkcjonuje rozbudowana sieć szlaków rowerowych. Szlaki turystyczne i rekreacyjne są powiązane z Barlineckim i Gorzowskim Parkiem Krajobrazowym, wykorzystując naturalne walory krajobrazowe gminy.

Infrastruktura techniczna

Zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określonych w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego gminy, ustalenia planu ogólnego nie wpływają na możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury o powierzchni poniżej 5000 m² – obiekty te mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej. Dla kluczowych obiektów infrastruktury oraz o powierzchni większej niż 5000 m² wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

Teren gminy jest w znaczącym stopniu zwodociągowany, a wydajność eksploatowanych ujęć wody jest wystarczająca dla zaspokojenia bieżących potrzeb odbiorców. Na terenie gminy wodociągi komunalne są zasilane przez ujęcia wód podziemnych funkcjonujące w następujących miejscowościach: Kłodawa, Różanki (obecnie nieużytkowane), Zdroisko i Łośno. Północno-wschodnią część gminy (w tym miejscowości: Łośno, Rybakowo, Santoczno i Zdroisko) obsługuje

Gmina Kłodawa, a woda dostarczana jest ze stacji uzdatniania w miejscowościach Łośno i Zdroisko. Natomiast w przypadku południowo-wschodniej części gminy (w tym miejscowości: Kłodawa, Chwalęcice, Mironice, Santocko, Wojcieszyce i Różanki) jest ona obsługiwana przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gorzowie Wielkopolskim. Woda dla tej części gminy dostarczana jest z ujęcia znajdującego się w Kłodawie.

Na obszarach wiejskich oraz poza granicami aglomeracji ściekowej, gdzie budowa sieci jest nieuzasadniona ze względów ekonomicznych, ścieki odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem okresowego odbioru ścieków.

Odbiorem odpadów oraz zagospodarowaniem odpadów komunalnych odbieranych od właścicieli nieruchomości obecnie zajmuje się Związek Celowy Gmin MG-6 w Gorzowie Wielkopolskim. Na terenie gminy znajduje się jedno czynne składowisko odpadów, Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w miejscowości Różanki, które zostało otwarte na początku 2024 roku.

W gminie Kłodawa zapewnienie ciepła odbywa się w większości przypadków z wykorzystaniem indywidulanych źródeł ciepła. Ustalenia planu ogólnego, dają możliwość wykorzystania indywidualnych jak również grupowych źródeł ciepła do celów grzewczych. Przez teren gminy Kłodawa przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 Witnica – Gorzów Wlkp. – Kłodawa.

W przypadku elektroenergetyki na infrastrukturę krajowego systemu przesyłowego na terenie gminy Kłodawa składają się linie 110 kV i 220 kV oraz stacje elektroenergetyczne.

Na elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną na terenie gminy składają się:

- linia napowietrzna 110 kV relacji: GPZ Jedwabie (JDW) – GPZ Barlinek (BLK);
- linia napowietrzna 110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Strzelce (STK);
- linia napowietrzna 100 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Słowiańska (GSW);
- linia napowietrzna dwutorowa 110 kV;
- 1 tor relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Baczyna (BAZ);
- 2 tor relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Witnica (WTC);
- linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia;
- stacje elektroenergetyczne.

Uwzględniając uwarunkowania terenowe, jako najbardziej realną do wykorzystania wskazuje się energię promieniowania słonecznego, zarówno w formie przydomowych mikroinstalacji, jak i dużych systemów fotowoltaicznych osiągających moc na poziomie kilku megawatów. Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych możliwa jest na terenach objętych odpowiednimi strefami planistycznymi (posiadających odpowiedni dodatkowy profil funkcjonalny). W strefach otwartych SO zostały one wyznaczone, uwzględniając bufor 100 m od stre wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową oraz ograniczenia wynikające z form ochrony przyrody i krajobrazu (Gorzowski Park Krajobrazowy, obszary Natura 2000), a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

18. Analiza rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym

Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego został przyjęty uchwałą nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 roku. Audyt wskazuje na dwa krajobrazy priorytetowe mieszczące się w granicach gminy Kłodawa, wskazane w tabeli 3.

Tabela 3 Krajobrazy priorytetowe w gminie Kłodawa

ID Krajobrazu	Nazwa krajobrazu	Kod krajobrazu
7	Stawy na Kłodawce w Puszczy Gorzowskiej	08-314.61-48
1374	Obszar wiejski Racław-Lubno-Wysoka-Marwice	08-314.61-73

źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego.

Obszary, na których Audyt wskazuje krajobrazy priorytetowe, są pokryte w całości planami miejscowymi. W zakresie możliwym do wprowadzenia w planie ogólnym ustalenia uwzględniają rekomendacje poprzez np. blokadę możliwości nowej zabudowy i utrzymanie funkcji rolniczej na terenach wiejskich poprzez wyznaczenie stref otwartych SO lub wyznaczenie stref zgodnych z obecnym zagospodarowaniem.

19. Analiza uwarunkowań demograficznych

Podstawowe źródło danych demograficznych w opracowaniu stanowi Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu statystycznego. Dane zostały pobrane według ostatniego aktualności oraz kompletności wszystkich potrzebnych danych. W 2023 roku liczba mieszkańców wynosiła 9 335 osoby. Według prognozy demograficznej GUS liczba ludności na rok 2043 ma wzrosnąć i wynosić 10 677 osoby.

20. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (dalej „ZAP") to wskaźnik określający, ile nowych mieszkań lub powierzchni użytkowej będzie potrzebne w przyszłości, uwzględniając zmianę liczby mieszkańców i standardy powierzchni na osobę.

Oznacza to, że wskaźnik ZAP stara się określić: ile nowych mieszkań (lub metrów kwadratowych) powinno powstać, aby w przyszłości nie brakowało miejsc do zamieszkania, nie zmniejszając jednocześnie komfortu życia. Przy ZAP jego wyznaczaniu bierze się pod uwagę:

- ile osób mieszka w gminie obecnie i ile osób prognozuje się w przyszłości;
- jaką powierzchnię użytkową mieszkania przypada na jedną osobę;
- ile będzie wynosić prognozowana średnia powierzchnia mieszkania na osobę w przyszłości.

Podstawowy mechanizm działania:

- szacowanie ile osób będzie mieszkać w gminie w przyszłości, np. za 20 lat (na potrzeby planu ogólnego przyjęto prognozę na 2043 rok);
- sprawdzenie jak bardzo na przestrzeni lat zmieni się komfort życia — czyli ile metrów kwadratowych przypadać będzie na jedną osobę przy braku zmiany łącznej powierzchni użytkowej mieszkań;
- na koniec, korzystając z tych prognoz (liczba mieszkańców oraz metrażu na osobę), oblicza się, ile potrzeba w sumie nowej powierzchni mieszkań.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wzrosła z 32,1 m² w 2003 r. do 40 m² w 2023 roku. W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę należy wykorzystać dane udostępniane przez statystykę publiczną (BDL GUS) dotyczące prognozowanej liczby mieszkańców oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań. Prognoza demograficzna stanowi opracowanie GUS, natomiast prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań oblicza się z wzorów wskazanych w rozporządzeniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.):

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P−20 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W przypadku pierwszego wymienionego wzoru otrzymano wynik 47,8 m^2, a w przydatku drugiego wzoru natomiast 51,2 m^2. Na potrzebę opracowania ZAP zgodnie z rozporządzeniem przyjęto bardziej korzystny dla obliczeń wzór na P_{20}, czyli w tym przypadku drugi wzór prognozujący powierzchnię 51,2 m^2.

W związku z tym zgodnie z danymi GUS łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę w latach 2003, 2023 oraz przyjęta prognozowana na 2043 rok (P_{20}) prezentują się następująco:

Tabela 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w latach 2003, 2023, oraz prognozowana na 2043.

Grupa	Dane	2003	2013	2023	*2043*
ZASOBY MIESZKANIOWE	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	32,1 m^2	34,3 m^2	40,0 m^2	*51,2 m^2*

źródło: opracowanie na podstawie danych z Bank Danych Lokalnych GUS oraz obliczeń ze wzoru z rozporządzenia (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

W celu określenia zapotrzebowania no nowa zabudowę wyrażonego w liczbie mieszkańców, wykonano obliczenia zgodnie ze wzorem wskazanym w Rozporządzeniu:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,

M20 – prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenia wskazały zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla 3 925 osób. Jednoczenie biorąc pod uwagę prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie

na jednego mieszkańca P_{20} należy przyjąć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań będzie wynosić:

$ZAP_m^2 = ZAP * P_{20} = 200\ 967\ m^2$

Uwzględniając przepis art. 13 ust. 2d ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy Kłodawa dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów pod funkcje związane z zabudową mieszkaniowa i zagrodową o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż **140 677 m^2** i nie większej niż **261 256 m^2.**

21. Analiza uwarunkowań planistycznych

Na terenie gminy obowiązuje 55 miejscowych plany zagospodarowania przestrzennego, pokrywające powierzchnię ok. 89,41 km^2. W trakcie opracowania jest pięć planów miejscowych – w obrębie Łośno, Różanki, Wojcieszyce oraz dwa w miejscowości Kłodawa. Plansza nr 2. Uwarunkowania planistyczne przedstawia lokalizację obowiązujących i projektowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczonych odpowiednio kolorem zielonym i pomarańczowym. Poniższa tabela przedstawia rejestr planów miejscowych wraz z ich zmianami w gminie Kłodawa.

Tabela 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa

Lp.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:	Powierzchnia [ha]	Data uchwały (zmiany)	Dziennik urzędowy	Numer uchwały
1.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Chwalęcice	7,07	26.01.2000	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 29 poz. 294 z dn. 20.09.1999 r.	X/62/99
2.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Różanki	21,05	28.07.1999	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 33 poz. 347 z dn. 15.10.1999 r.	XI/77/99
3.	w sprawie zmian miejscowego planu przestrzennego gminy Kłodawa w miejscu Wojcieszyce	0,84	31.05.2001	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 48 poz. 439 z dn. 31.05.2001 r.	XV/120/2000
4.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod zabudowę budownictwa jednorodzinnego, rekreacyjnego, usługowego, handlu, gastronomii oraz budownictwa przemysłowego i składowego wraz z zielenią towarzyszącą budownictwu przy ul. Gorzowskiej w Kłodawie	44,38	06.12.2000	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 15 poz. 169 z dn. 28.05.2001 r.	XXII/180/200

Lp.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:	Powierzchnia [ha]	Data uchwały (zmiany)	Dziennik urzędowy	Numer uchwały
5.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zdroisko	0,36	22.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 54 poz. 663 z dn. 04.06.2002 r.	XXXIV/314/02
6.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłodawa	1,48	22.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 54 poz. 664 z dn. 22.05.2002 r.	XXXIV/315/02
7.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Kłodawa - gmina Kłodawa	12,26	22.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 54 poz. 665 z dn. 04.06.2002 r.	XXXIV/316/02
8.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Kłodawa	0,55	22.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego	XXXIV/317/2002
9.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszyce	3,13	22.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 467 z dn. 25.04.2003 r.	XXXIV/318/2002
10.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rybakowo	1,55	22.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 54 poz. 667 z dn. 04.06.2002 r.	XXXIV/319/2002
11.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	7,94	28.08.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 470	XXXVI/340/2002
12.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszyce	20,66	28.08.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 469	XXXVI/341/2002
13.	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kłodawa - ul. Gorzowska (dz Nr 600/5 o pow. ~ 1,00 ha)	1,03	28.08.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 470	XXXVI/342/2002
14.	w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Kłodawa, obręb Wojcieszyce - kopalnia kruszywa naturalnego. Dz. Nr 206/2 o pow. 13,33 ha	13,91	25.09.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 111 poz. 1300 z dn. 06.12.2002 r.	XXXVII/349/2002
15.	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kłodawa gmina Kłodawa, Nr Dz. 27/40 do 27/62	0,96	25.09.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 111 poz. 1301	XXXVII/350/2002
16.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszyce gmina Kłodawa	5,93	13.02.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 111 poz. 1302	XXXVII/351/2002

Lp.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:	Powierzchnia [ha]	Data uchwały (zmiany)	Dziennik urzędowy	Numer uchwały
17.	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Różanki gmina Kłodawa, Nr Dz. 150/10, 150/11, 150/16	0,69	25.09.2002	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 111 poz. 1303	XXXVII/352/2002
18.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa	7,72	02.05.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz. 792 z dn. 18.07.2003 r.	IV/24/03
19.	w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	2,64	02.05.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 12 poz. 210	IV/25/03
20.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	0,24	24.09.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 89 poz. 1281 z dn. 07.11.2003 r.	VIII/82/03
21.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	3,63	24.09.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 89 poz. 1282 z dn. 07.11.2003 r.	VIII/83/03
22.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	1,37	24.09.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 89 poz. 1283 z dn. 07.11.2003 r.	VIII/84/03
23.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	2,18	07.11.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 89 poz. 1284 z dn. 07.11.2003 r.	VIII/85/03
24.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	0,33	24.09.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 89 poz. 1285 z dn. 07.11.2003 r.	VIII/86/2003
25.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa	0,42	24.09.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 89 poz. 1286 z dn. 07.11.2003 r.	VIII/87/03
26.	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa obręb Santocko dz. 616 o pow. 0,7934 ha	0,79	10.12.2003	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 57 poz. 1010 z dn. 06.08.2004 r.	X/116/03
27.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa obręb Santocko dz.nr 615 o pow.3,5820 ha	3,58	28.04.2004	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 53 poz. 960 z dn. 29.07.2004 r.	XIV/153/04
28.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa przy ul.Leśnej działki nr 205, 206/3, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9 i 211/5	3,14	29.12.2004	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 17 poz. 30 z dn. 15.04.2005 r.	XX/210/04

Lp.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:	Powierzchnia [ha]	Data uchwały (zmiany)	Dziennik urzędowy	Numer uchwały
29.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Łośno	1,41	09.02.2005	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 15 poz. 235 z dn. 07.04.2005 r.	XXI/214/05
30.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Łośno	3,99	09.02.2005	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 18 poz. 236 z dn. 07.04.2005 r.	XXI/215/05
31.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową w Kłodawie	5,90	20.04.2005	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 29 poz. 669 z dn. 03.06.2005 r.	XXII/224/05
32.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Kłodawa	6,90	01.03.2006	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 28 poz. 599 z dn. 25.04.2006 r.	XXIX/289/06
33.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodowa w miejscowości Kłodawa	20,50	13.09.2006	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 82 poz. 1603 z dn. 10.10.2006 r.	XXIX/343/06
34.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową w Kłodawie.	1,30	28.02.2007	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 40 poz. 661 z dn. 23.04.2007 r.	VI/36/07
35.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Kłodawa przy ul. Gorzowskiej - Osiedle Marzeń	38,65	29.08.2007	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 107 poz. 1434 z dn. 16.10.2007 r.	XIV/69/07
36.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla ośrodka przywodnego nad jeziorem Nierzym.	3,59	29.12.2008	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 10 poz. 23 z dn. 20.02.2009 r.	XXVIII/211/08
37.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Santocko.	15,48	29.12.2008	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 10 poz. 231 z dn. 20.02.2009 r.	XXVIII/212/08
38.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Wojcieszyce.	16,97	02.09.2009	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 109 poz. 1461 z dn. 19.10.2009 r.	XXXVIII/272/09
39.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Kłodawa przy ul. Gorzowskiej	9,03	02.09.2009	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 109 poz. 1462 z dn. 19.10.2009 r.	XXXVIII/273/09

Lp.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:	Powierzchnia [ha]	Data uchwały (zmiany)	Dziennik urzędowy	Numer uchwały
40.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Kłodawa nad jeziorem Kłodawa	1,93	17.03.2010	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 45 poz. 649 z dn. 27.05.2010 r.	XLIV/324/10
41.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu sieci gazowych w gminie Kłodawa	41,32	28.04.2010	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 51 poz. 731 z dn. 11.06.2010 r.	XLV/342/10
42.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Rybakowo w rejonie ulic: Sosnowej i Łąkowej	10,13	31.08.2011	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 121 poz. 2241 z dn. 28.10.2011 r.	X/69/11
43.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Chwalęcice w rejonie ulicy Lipowej	14,32	31.08.2011	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 121 poz. 2242 z dn. 28.10.2011 r.	X/70/11
44.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa pomiędzy ulicami Jeziorną i Czereśniową oraz przy ulicy Wojcieszyckiej	29,97	07.12.2011	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 141 poz. 2945 z dn. 28.12.2011 r.	XIII/101/11
45.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Mironice	302,02	20.02.2013	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 642 z dn. 28.02.2013 r.	XXV/191/13
46.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obrębu Santocko	3821,55	09.10.2013	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2155 z dn. 17.10.2013 r.	XXXII/240/13
47.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Kłodawa na Osiedlu Marzeń	0,59	26.08.2015	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1566 z dn. 10.09.2015 r.	IX/60/2015
48.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Kłodawa w rejonie ulicy Tęczowej oraz ulicy Brzoskwiniowej	0,61	24.02.2016	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 522 z dn. 07.03.2016 r.	XIV/107/2016
49.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w rejonie miejscowości Wojcieszyce	72,62	19.10.2016	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2214 z dn. 16.11.2008 r.	XXI/161/2016
50.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa obejmującego obręb Łośno	3194,53	17.10.2018	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2730 z dn. 18.11.2019 r.	XLVIII/349/18

Lp.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:	Powierzchnia [ha]	Data uchwały (zmiany)	Dziennik urzędowy	Numer uchwały
51.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w obrębie Wojcieszyce	889,77	28.12.2018	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 182 z dn. 19.01.2018 r.	III/21/18
52.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Santocko, Mironice i Kłodawa w gminie Kłodawa	41,30	27.03.2019	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1171 z dn. 11.04.2019 r.	VI/48/19
53.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w obrębie Różanki, gmina Kłodawa	221,74	27.05.2020	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1653 z dn. 22.06.2020 r.	XVIII/168/20
54.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Kłodawa w rejonie ulicy Tęczowej	0.31	2025-06-25	2025-07-22	poz. 1663 z dn. 07.07.2025 r.
55.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wojcieszyce	4.75	2025-06-25	2025-07-22	poz. 1664 z dn. 07.07.2025 r.

Źródło: https://klodawa.e-mapa.net/wykazplanow/

Dla obszaru gminy sporządzone zostało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, zgodnie z uchwałą nr LIV/474/2023 Rady Gminy Kłodawa z dnia 27 września 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa. Ustalenia Studium dla Gminy Kłodawa oraz dla gmin ościennych przedstawiono na Planszy nr 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Rejestr uchwał w sprawie Studium gmin ościennych zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 5 Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin ościennych

Gmina	Akt wprowadzający SUiKZP
Gmina Barlinek	Uchwała Rady Miejskiej w Barlinku Nr XXXVII/ 303/ 98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek, z późn. zm.
Gmina Gorzów Wielkopolski	Uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Gmina	Akt wprowadzający SUiKZP
Gmina Lubiszyn	Uchwała Nr XII/99/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 28 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn z pożń. zm.
Gmina Nowogródek Pomorski	Uchwała Nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski z pożń. zm.
Gmina Strzelce Krajeńskie	Uchwała Nr XLVII/338/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 listopada 2009 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, z późn. zm.
Gmina Santok	Uchwała Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok z późn. zm.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BIP zestawionych gmin.

21. Analiza wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na terenie gminy Kłodawa od 2004 do końca 2023 r. wydano łącznie ponad 2,5 tysiąca decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji celu publicznego. Najwięcej wydano ich w roku 2007, najmniej natomiast w roku 2023 r. W analizowanym okresie najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano na terenie obrębu Kłodawa – 858 decyzji, a obrębem o najmniejszej liczbie wydanych decyzji była miejscowość Lipy – łącznie 7 decyzji.

Ponadto na analizowanym obszarze wydano łącznie 9 decyzji ZRID. Na inwestycje drogowe w Kłodawie wydano 6 decyzji ZRID, natomiast w miejscowości Zdroisko wydano 3 decyzje.

Na terenie gminy Kłodawa wydano w analizowanym okresie czasy ponad 300 pozwoleń na budowę. Pozwolenia dotyczyły głównie budowy budynków mieszkalnych – stanowiły one ok. 78% wszystkich pozwoleń. Częstą inwestycją, na którą wydawano pozwolenie były sieci elektroenergetyczne.

Lokalizacja terenów, dla których zostały one wydane, została przedstawiona na Planszy nr 3. Decyzje.

22. Analiza wniosków do planu ogólnego

W procedurze formalno-prawnej sporządzania projektu planu ogólnego, na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) Wójt Gminy Kłodawa zawiadomił w Ogłoszeniu z dnia

20 stycznia 2025 r. o podjęciu przez Radę Gminy Kłodawa uchwały Nr III/25/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kłodawa oraz poinformował o terminie składania wniosków do planu ogólnego. O możliwości składania wniosków do planu ogólnego zostały także zawiadomione instytucje wskazane w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odpowiedzi na zawiadomienie otrzymano od 24 instytucji. Odpowiedzi dotyczyły zagadnień będących w kompetencji poszczególnych instytucji, wymagań wynikających z przepisów odnoszących się do tych zagadnień oraz sposobu wprowadzania zapisów regulujących je do projektu planu ogólnego.

CZĘŚĆ 2 – USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

23. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym gminy obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a, zgodnie z którym w planie ogólnym określa się strefy planistyczne.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu i konfliktom przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy strefy planistyczne zostały ustalone w oparciu o uwarunkowania rozwoju, istniejące zagospodarowanie terenów oraz dotychczasową politykę przestrzenną, a także aktualne potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Kłodawa ustalone zostały następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- strefa usługowa (SU),
- strefa gospodarcza (SP),
- strefa produkcji rolniczej (SR),
- strefa infrastrukturalna (SI),
- strefa zieleni i rekreacji (SN),

- strefa cmentarzy (SC),
- strefa otwarta (SO),
- strefa komunikacyjna (SK),
- strefa górnictwa (SG).

Ze względu na brak występowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenie gminy i jej wiejski charakter nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego SH. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową zostały wyznaczone z uwzględnieniem przepisów art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych uwzględnia wymogi określone w art. 13e. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą do wyznaczenia stref planistycznych były gminne dokumenty planistyczne: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przy wyznaczaniu stref związanych z usługami i terenami produkcyjnymi posiłkowano się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa. Ponadto wyznaczając strefy planistyczne kierowano się także ustaleniami strategii rozwoju gminy oraz strategiami ponadlokalnymi opisanymi w uwarunkowaniach uzasadnienia. Istotnym ograniczeniem dla wyznaczenia wielofunkcyjnych stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową był bilans chłonności terenów niezabudowanych. Bilans ten sporządzany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.), z uwzględnieniem dostępnych danych statystycznych i przygotowanych przez GUS prognoz demograficznych. Sama procedura określania zapotrzebowania na bilansowaną zabudowę jest mocno sformalizowana i jednoznacznie opisana w wspomnianych powyżej aktach prawa.

Wszystkie dane wykorzystane do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę były aktualne na dzień sporządzania planu ogólnego. Zostały one pozyskane po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Ustalone, zgodnie z przepisami,

z uwzględnieniem danych statystycznych i analizy uwarunkowań, oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W planie ogólnym gminy można wyznaczyć strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową, w których tereny niezabudowane w tym luki w zabudowie pozwalają na rozdysponowanie wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę na poziomie od 70% do 130%. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową w planach miejscowych przekraczająca 130% zdeterminowała wyznaczenie w planie ogólnym stref SW, SJ i SZ tylko na terenach położonych planach miejscowych, obszarze uzupełnienia zabudowy oraz w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w celu identyfikacji której posłużono się użytkami gruntowymi z EGiB.

Głównym czynnikiem wyznaczania w planie ogólnym stref gospodarczych SP, stref usługowych SU oraz stref produkcji rolniczej SR były tereny przeznaczone na cele usługowe, przemysłowo-składowe lub obsługi gospodarki rolnej w planach miejscowych, istniejąca zabudowa usługowa, przemysłowo-magazynowa i obsługi rolnictwa (na podstawie danych EGiB). Dodatkowo strefy SP i SU zostały wyznaczone także na terenach, dla których funkcje usługowe lub przemysłowo-magazynowe przewidywało studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy, biorąc także pod uwagę przy ich delimitacji m.in. kontur klasyfikacyjny gruntów rolnych wysokich klas.

W przypadku stref górnictwa SG wyznaczono je na obszarach górniczych, terenach o przeznaczeniu związanym z eksploatacją surowców w planach miejscowych (z wyjątkiem tych, które położone są na złożach wybilansowanych) oraz na złożach, których eksploatacja jest planowana w przyszłości.

Strefy zieleni i rekreacji SN zostały w planie ogólnym wyznaczone na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych, terenach zieleni urządzonej, usług społecznych, terenach przeznaczonych na cele usługowe z dużym udziałem zieleni, na terenach wybilansowanych złóż kopalin przeznaczonych do rekultywacji, a także na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową, jeśli było to zasadne, biorąc pod uwagę m.in. potrzebę zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z rozporządzeniem (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) istniejące oraz wyznaczone w planach miejscowych (przez linię rozgraniczającą teren) drogi o klasie technicznej od drogi głównej w górę zostały włączone do strefy komunikacyjnej SK, drogi zbiorcze zostały w celu lepszej wizualizacji sieci drogowej gminy zostały włączone do strefy infrastrukturalnej SI, pozostałe drogi

natomiast zostały włączone do pozostałych stref, które również w profilu podstawowym zawierają teren komunikacji.

Jedną z podstawowych zasad towarzyszących wyznaczaniu stref otwartych SO było zachowanie ochrony gruntów rolnych wysokich klas (z uwzględnianiem uzyskanych przez gminę zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz ograniczeń w wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy na tych gruntach), a także uwzględniano występowanie form ochrony przyrody. Ponadto we wszystkich wyznaczonych w planie ogólnym strefach planistycznych poza strefą otwartą SO dodano w profilu dodatkowym teren lasu, aby niwelować ryzyko konieczności zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w planie miejscowym. Strefy otwarte umożliwiające lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (tj. terenów elektrowni słonecznej oraz terenów elektrowni geotermalnej) zostały wyznaczone poza zasięgiem lasów, poza konturem gruntów rolnych chronionych oraz poza Gorzowskim Parkiem Krajobrazowym i obszarami Natura 2000, przyjmując także zasadę bufora 100 m od stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

Ponadto wyznaczając strefy planistyczne kierowano się minimalizacją prawdopodobieństwa rozlewania się w przyszłości nowej zabudowy na tereny otwarte zajmowane przez obszary zidentyfikowane jako zmeliorowane oraz obszary zagrożone ruchami masowymi. W przypadku zabytków przy wyznaczania strefy planistycznej kierowano się zachowaniem lub ochroną zagospodarowania, w tym w miarę możliwości minimalizując na podstawie analizy uwarunkowań możliwe negatywne oddziaływania na zabytki. W przypadku wyznaczania stref planistycznych pod uwagę brane były także wnioski i zalecenia z opracowania ekofizjograficznego, którymi posiłkowano się przy delimitacji granic odpowiedniego rodzaju stref, mając na względzie także obecne zagospodarowanie, plany miejscowe oraz pozostałe uwarunkowania. Dokonano także szeregu zmian w stosunku do obowiązujących dokumentów planistycznych, gdzie podstawą do interwencji były wytyczne wynikające z strategii oraz złożone w toku procedury planistycznej wnioski mieszkańców i instytucji oraz uwagi złożone w trakcie konsultacji społecznych rozpatrywane z uwzględnieniem wykonanej analizy uwarunkowań.

Ze względu na wiejski charakter gminy zrezygnowano z wyznaczania stref handlu wielkopowierzchniowego i obszaru zabudowy śródmiejskiej.

24. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1-3

Chłonność terenu to wskaźnik, określający ile osób może zamieszkać na danym obszarze niezabudowanym, będąc przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z przyjętymi w planie parametrami (wysokość zabudowy, charakter zabudowy, metraż mieszkań, struktura przeznaczenia gruntów itd.). Uogólniając należy to interpretować jako „pojemność" wolnych terenów budowlanych liczona w liczbie potencjalnych mieszkańców.

Plan ogólny i przepisy uwzględniają, że nie każdy metr wolnego terenu można zabudować budynkami mieszkalnymi. Wzór na CHTN wygląda skomplikowanie, ale jego składowe można wytłumaczyć w następujący sposób:

1. Powierzchnię terenów niezabudowanych (PNZB) – czyli takich, gdzie można postawić domy (po wyłączeniu: lasów, dróg, wód, zbyt małych działek lub działek o geometrii uniemożliwiającej zabudowę itp.);
2. Uwzględniamy tylko część terenu przeznaczoną faktycznie pod funkcję mieszkaniową (UTM) – ponieważ w strefach wielofunkcyjnych jest też miejsce na zieleń, usługi, parkingi itp.;
3. Korygujemy według funkcji budynków (UPM) – ponieważ nie każdy budynek w tej strefie będzie w całości użytkowany jako mieszkalny, np. część może być wykorzystywana pod lokale usługowe, garaże itp.;
4. Uwzględniamy relację powierzchni użytkowej do całkowitej (WPU/PC) – bo z całości powierzchni budynku tylko pewna część to faktyczne mieszkania;
5. Bierzemy pod uwagę maksymalną intensywność zabudowy (IZAB) – czyli maksymalny dopuszczony stosunek łącznej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków na działce do powierzchni działki (np. intensywność dla 2-kondygnacyjnego budynku o powierzchni 100 m^2 dla działki o powierzchni 400 m^2 wynosić będzie 0,5);
6. Dzielimy przez średnią powierzchnię mieszkania na osobę (WSZ) – aby przeliczyć łączną powierzchnię mieszkań w m^2 na liczbę osób.

Wynikiem końcowym jest liczba osób, które mogą potencjalnie mieszkać na wszystkich wolnych terenach, gdyby zostały zabudowane.

Zgodnie z § 3 pkt 11 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) wskazuje, jak powinna być obliczona chłonność terenów niezabudowanych, uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego analizą chłonności objęto tylko te tereny, które w planie ogólnym znajdują się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. Pośrednie wyniki odpowiednich składowych powstały w wyniku działania na danych z Ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

Dla obliczenia chłonności terenu opracowano wzór. Opis składowych wzoru został przedstawiony poniżej:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (CHNT)

$$CHNT = (P_{NZB} \times U_{TM} \times U_{PM} \times W_{PU/PC} \times I_{ZAB}) / W_{SZ}$$

gdzie:

P_{NZB} – powierzchnia terenów niezabudowanych

U_{TM} – udział terenów mieszkaniowych w strefach

U_{PM} – udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie (powierzchnia budynków mieszkalnych do budynków ogółem)

$W_{PU/PC}$ – współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku

I_{ZAB} – wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

W_{SZ} – wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca

Powierzchnia terenów niezabudowanych (P_{NZB})

Tereny niezabudowane nie zostały zdefiniowane w ustawie. W planie przyjęto, że takie tereny obejmują tereny niezabudowane i niezainwestowane znajdujące się w granicach stref planistycznych podlegających bilansowaniu, czyli strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. Jako luki w zabudowie nie uwzględniono

terenów zabudowanych, na których budynki zostały ujawnione w EGiB lub ujęte zostały w bazach danych obiektów topograficznych.

Wyznaczone w ten sposób tereny niezabudowane zostały zweryfikowane ze względu na możliwość ich zabudowy. Bazując na danych EGiB z dalszej analizy wyłączono głównie:

- Ls – lasy (grunty leśne);
- dr – drogi (tereny komunikacyjne);
- Tk – tereny kolejowe (tereny komunikacyjne);
- Ti – inne tereny komunikacyjne (tereny komunikacyjne);
- Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (tereny komunikacyjne);
- Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (grunty pod wodami);
- Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (grunty pod wodami);
- W – grunty pod rowami (grunty rolne).

Z terenów niezabudowanych wyłączono także tereny już przekształcone lub zainwestowane, w tym np. stanowiące zieleń przydomową lub inną zieleń urządzoną, stawy, a także parkingi oraz tereny przygotowane do pełnienia funkcji komunikacyjnej. Dodatkowo w terenach niezabudowanych nie uwzględniano terenów o geometrii lub powierzchni uniemożliwiającej zlokalizowanie na nich zabudowy.

Udział terenów mieszkaniowych w strefach (U_{TM})

Tereny mieszkaniowe w planie ogólnym przewidziane są w strefach wielofunkcyjnych, w ramach których poza terenami mieszkaniowymi możliwe jest wyznaczanie także m.in. terenów zieleni urządzonej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury, lasów, wód itd. Oznacza to, że jedynie część terenów wielofunkcyjnych wskazanych w planie będzie rzeczywiście terenami mieszkaniowymi. W związku z powyższym obliczając chłonność terenów przewidzianych pod zabudowę zasadnym jest uwzględnienie tylko terenów mieszkaniowych, a nie całej powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.

Aby określić udział terenów mieszkaniowych w poszczególnych strefach na podstawie EGiB dokonano obliczeń użytków gruntowych z grupy B (B, Ba, Bi, Bp, Br) w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SW, SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Średnia powierzchnia terenów mieszkaniowych w strefach mieszkaniowych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi 88**%**

Średnia powierzchnia terenów w strefach mieszkaniowych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosi 53 **%.**

Średnia powierzchnia terenów mieszkaniowych w strefach mieszkaniowych z zabudową zagrodową wynosi 39%.

Udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie (U_{PM})

Zabudowa mieszkaniowa jest realizowana zarówno jako budynki o funkcji tylko mieszkaniowej, jaki i budynki o funkcjach mieszanych np. mieszkaniowo-usługowych. Udział innych funkcji niż mieszkaniowe w budynkach będzie realnie wpływał na powierzchnię użytkową mieszkań realizowanych w ramach poszczególnych stref planistycznych. W związku z powyższym zasadne jest uwzględnienie w obliczeniach chłonności relacji powierzchni mieszkaniowej do powierzchni całkowitej budynków w poszczególnych typach stref planistycznych.

Na potrzeby obliczeń przyjęto współczynnik o wartości 0,5.

Współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku ($W_{PU/PC}$)

Ze względu na wskazany w ustawie sposób obliczania ZAP w oparciu o dane demograficzne i powierzchnię użytkową mieszkań w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych wskazanych w planie ogólnym niezbędne jest określenie udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

Na potrzeby obliczeń przyjęto współczynnik o wartości 0,7

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (I_{ZAB})

W obliczeniach przyjęto wskaźnik intensywności zgodnie z wskaźnikiem maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla odpowiednich stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym.

Zgodnie z przepisami w planie ogólnym dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową dla obszarów o chłonności mieszczącej się w przedziale określonym wzorem:

70% ZAP < CHTN < 130% ZAP

Wskaźnik ZAP w gminie Kłodawa przewiduje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla 3925 osób. Zatem przypadku Kłodawy chłonność terenów niezabudowanych możliwych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową musi mieścić się w przedziale: 2748 - 5103.

Tabela7B. Bilans terenów mieszkaniowych w Planie Ogólnym Kłodawy

LP	Rodzaj strefy	Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie na obszarach objętych ustaleniami MPZP [os.]	Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie na obszarach położonych poza obowiązującymi planami miejscowymi [os.]	SUMA [os.]
1	Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	8 382	3 306	11 688
2	Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	51	13	64
3	Wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	199	68	267
	SUMA	8 632	3 387	12 019

Źródło: opracowanie własne.

Suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy i dla istniejącej zabudowy umożliwia wyznaczenie terenów budowlanych dla 12 019 osób, przekraczając tym samym wielokrotnie zapotrzebowanie

na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości wyznaczania nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową, poza terenami już wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę, istniejącą zabudową i terenami położonymi w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

25. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (art. 13h)

Gmina Kłodawa posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (dalej „decyzje WZ") stanowią jedno z narzędzi lokalizacji nowej zabudowy. W wyniku zmian dotyczących decyzji o warunkach zabudowy wprowadzonych przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r., po wejściu w życie planu ogólnego decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym gminy z wyjątkiem wyjątków przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania decyzji WZ, a tym samym kontynuacji procesów inwestycyjnych, ale tylko na terenach już zagospodarowanych i terenach w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w tym w szczególności uwzględniając ograniczenia dot. rozszerzania OUZ na gruntach rolnych chronionych.

Wyznaczony w planie ogólnym Gminy Kłodawa OUZ jest wynikiem kompromisu pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi w złożonych wnioskach do planu ogólnego oraz potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy. Obszar ten został co do zasady rozszerzony głównie na terenach niezabudowanych, na których zostały wyznaczone strefy wielofunkcyjne poza zasięgiem planów miejscowych, biorąc pod uwagę ograniczenia dotyczące możliwości jego poszerzenia na gruntach rolnych chronionych wskazane w rozporządzeniu ws. OUZ (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

W przypadku OUZ wyznaczonego w planie ogólnym na jego poszerzenie wykorzystano ok. powierzchnię ok. 1 120 928 m^2, tj. ok. 82% dopuszczalnej wartości wskazanego w rozporządzeniu ws. OUZ (Dz.U. z 2024 r. poz. 729) wskaźnika P_P, a więc mieści się on w przewidzianym przez rozporządzenie limicie poszerzenia.

26. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h)

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór szczegółowych wytycznych i zasad, które określają sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie danej gminy. Ich celem jest zapewnienie spójności, ładu przestrzennego, funkcjonalności oraz jakości życia mieszkańców.

Przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych jest spełnienie wymogu określonego w art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym *„w planie ogólnym określa się gminne standardy urbanistyczne".*

Po wejściu w życie planu ogólnego, który stanowi akt prawa miejscowego, gminne standardy urbanistyczne stają się obowiązującymi wytycznymi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, takich jak decyzje o warunkach zabudowy.

Podstawą do wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych podobnie jak stref planistycznych, były ustalenia gminnych dokumentów planistycznych oraz strategii rozwoju gminy. Podobnie jak w przypadku stref planistycznych również w przypadku gminnych standardów urbanistycznych dokonano jednak szeregu zmian wynikających z analizy uwarunkowań, wniosków i uwag złożonych do projektu planu ogólnego, mając na względzie przede wszystkim potrzeby zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego. Istotnym jest to, że dostosowano wskaźniki dla wszystkich stref planistycznych do tych, które wynikają z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy dla stref planistycznych wskazanych w planie ogólnym obrazują założenia do kształtowania struktury urbanistycznej w gminie. Należy mieć na uwadze, że wskaźniki i parametry zabudowy określają wartości minimalne lub maksymalne,

jakie można przyjmować w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach WZ.

Zachowanie owej struktury wskaźników pozwala na kształtowanie gminy w sposób zrównoważony, zabezpieczając warunki dla rozwoju stref wielofunkcyjnych i oraz związanych z działalnością gospodarczą, jednocześnie nasycając tereny zurbanizowane zielenią i terenami rekreacji w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji. W planie ogólnym dla Gminy Kłodawa nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

CZĘŚĆ 3 – Spis Plansz części graficznej Uzasadnienia

Plansza nr 1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy

Plansza nr 2. Uwarunkowania planistyczne

Plansza nr 3. Decyzje

Plansza nr 4. Uwarunkowania przyrodnicze

Plansza nr 5. Hydrologia

Plansza nr 6. Uwarunkowania geologiczno-glebowe

Plansza nr 7. Uwarunkowania kulturowe

Plansza nr 8. Komunikacja

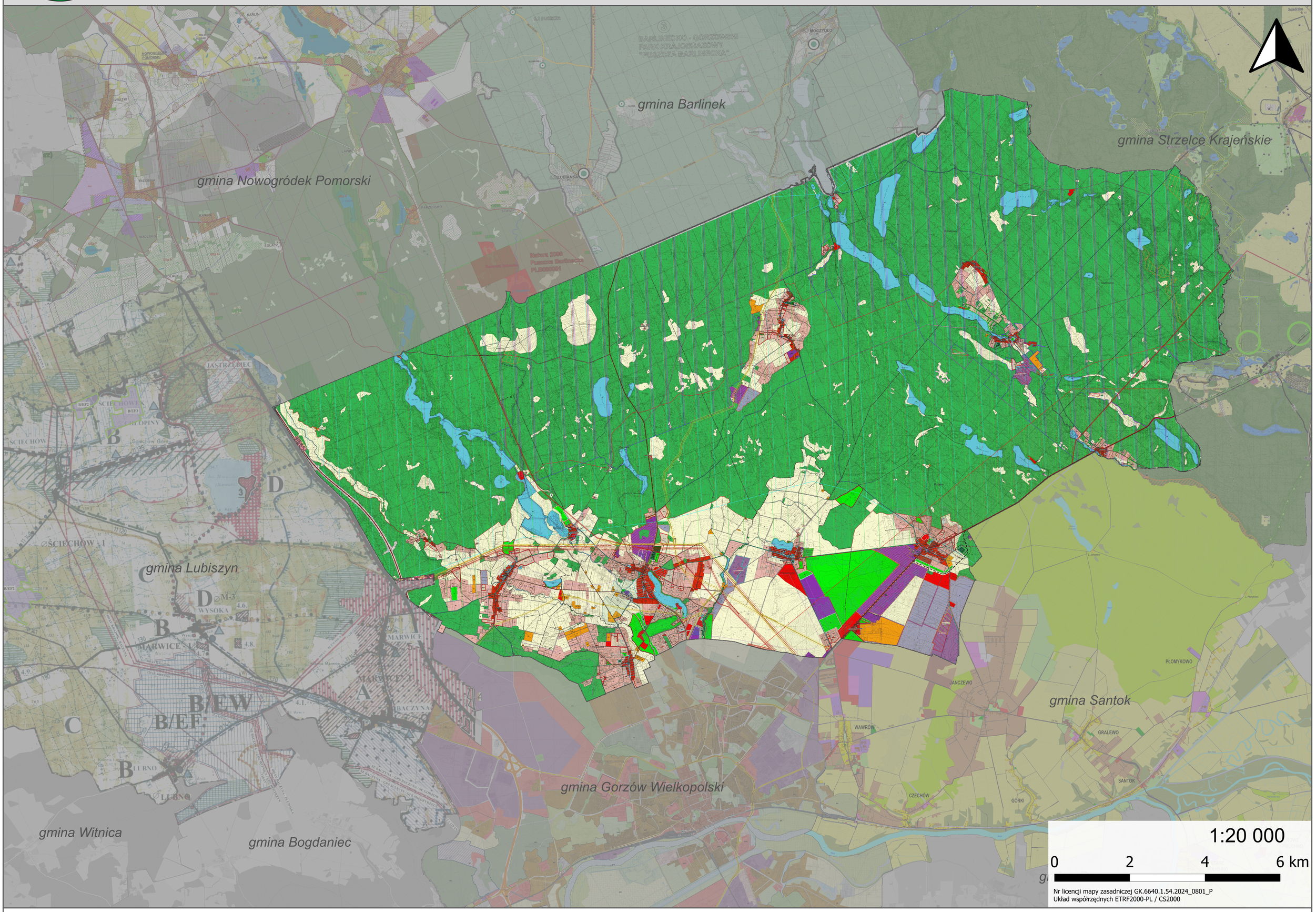
Plansza nr 9. Wnioski

Plansza nr 10. Infrastruktura

Plansza nr 11. Projekt planu ogólnego

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

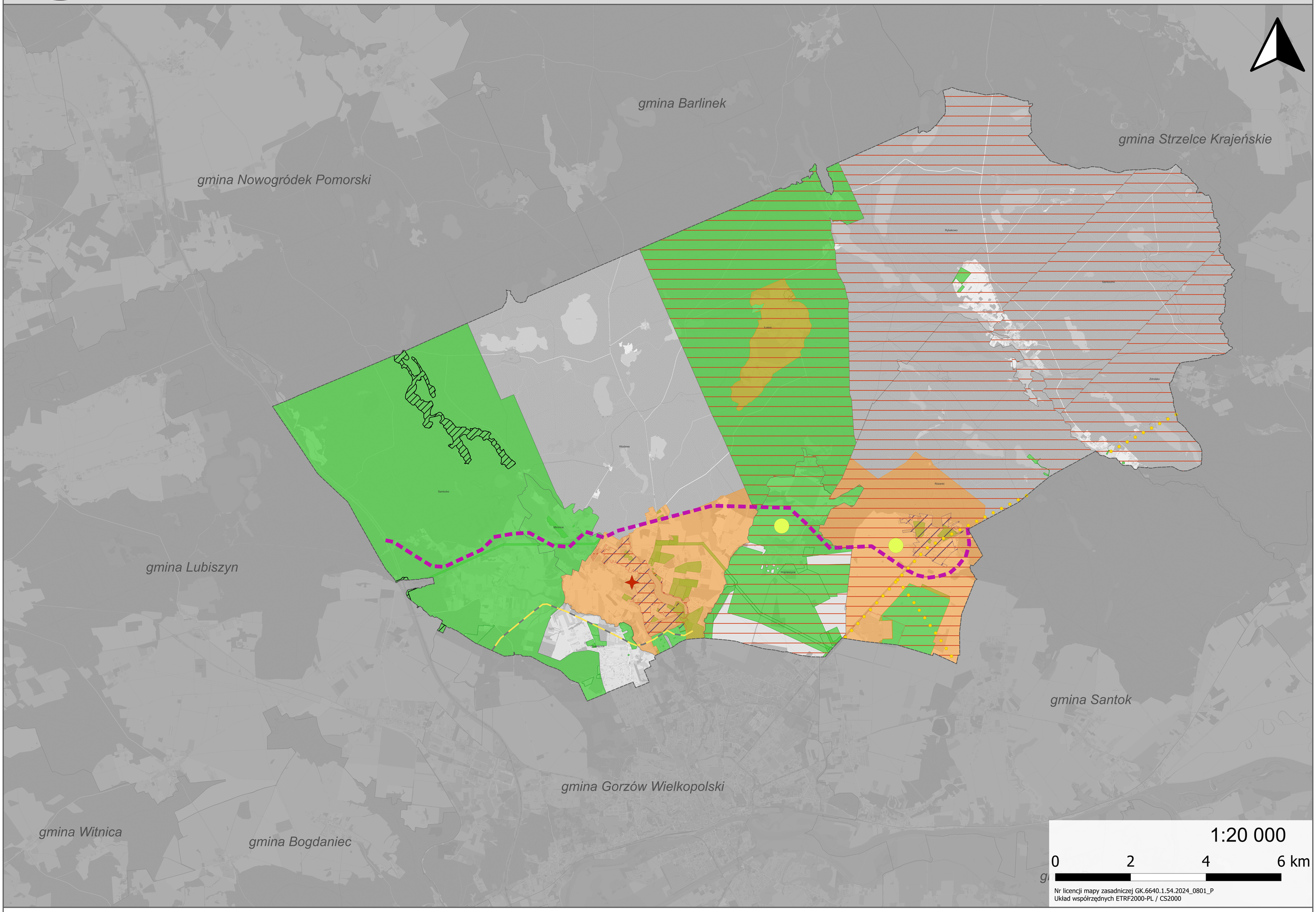
PLANSZA NR 1. STUDIA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN



LEGENDA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

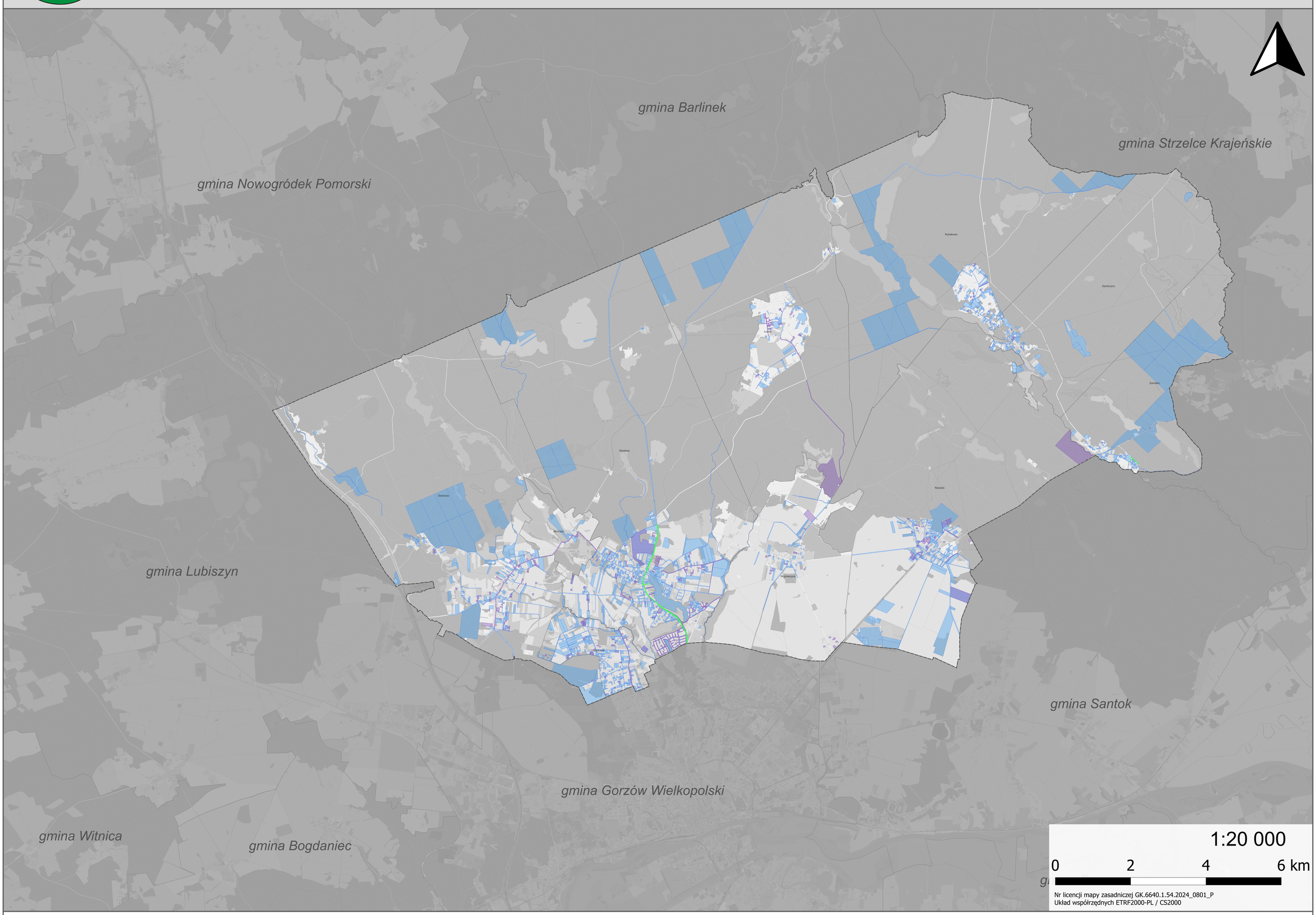
PLANSZA NR 2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE



LEGENDA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

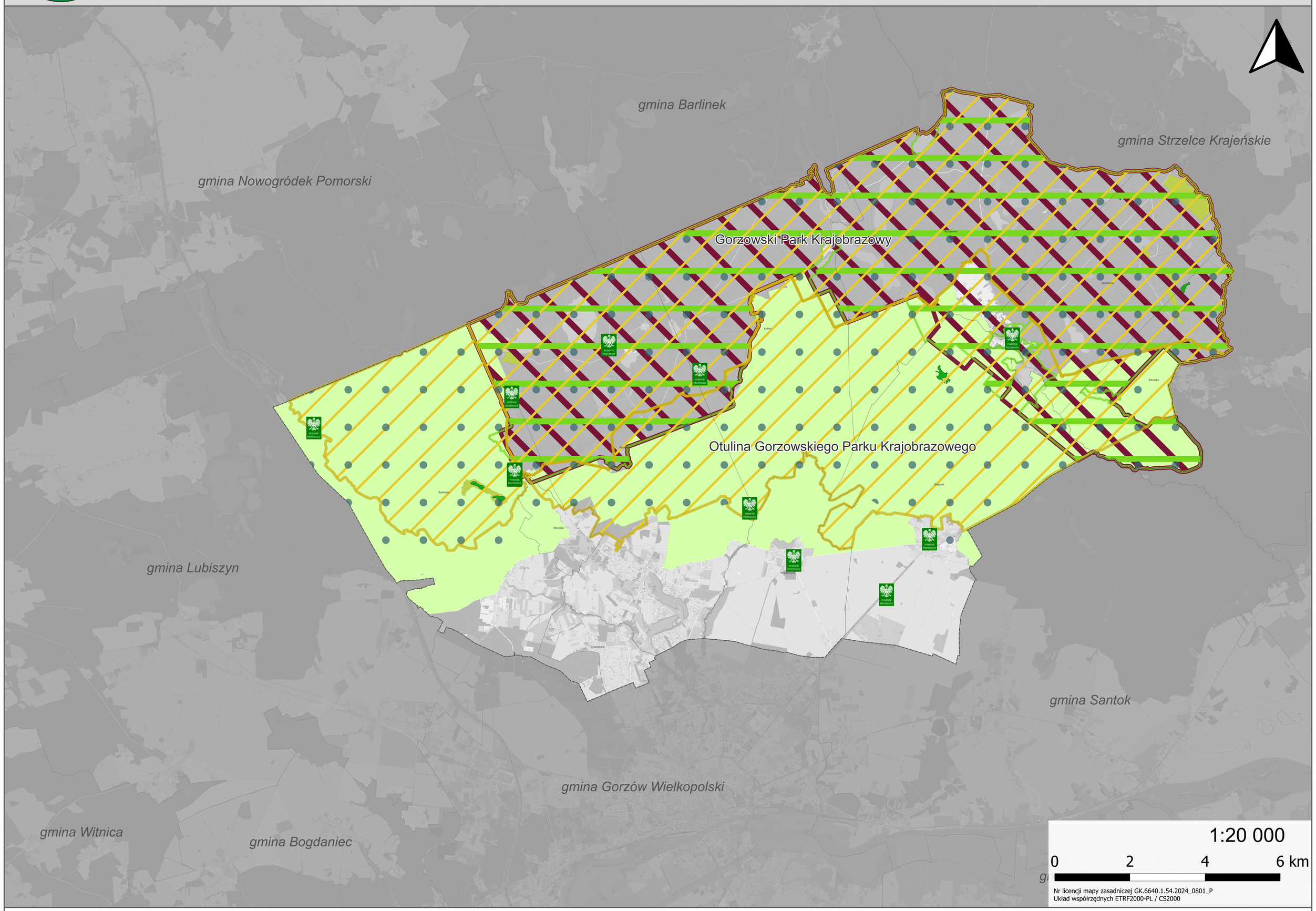
PLANSZA NR 3. DECYZJE



LEGENDA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

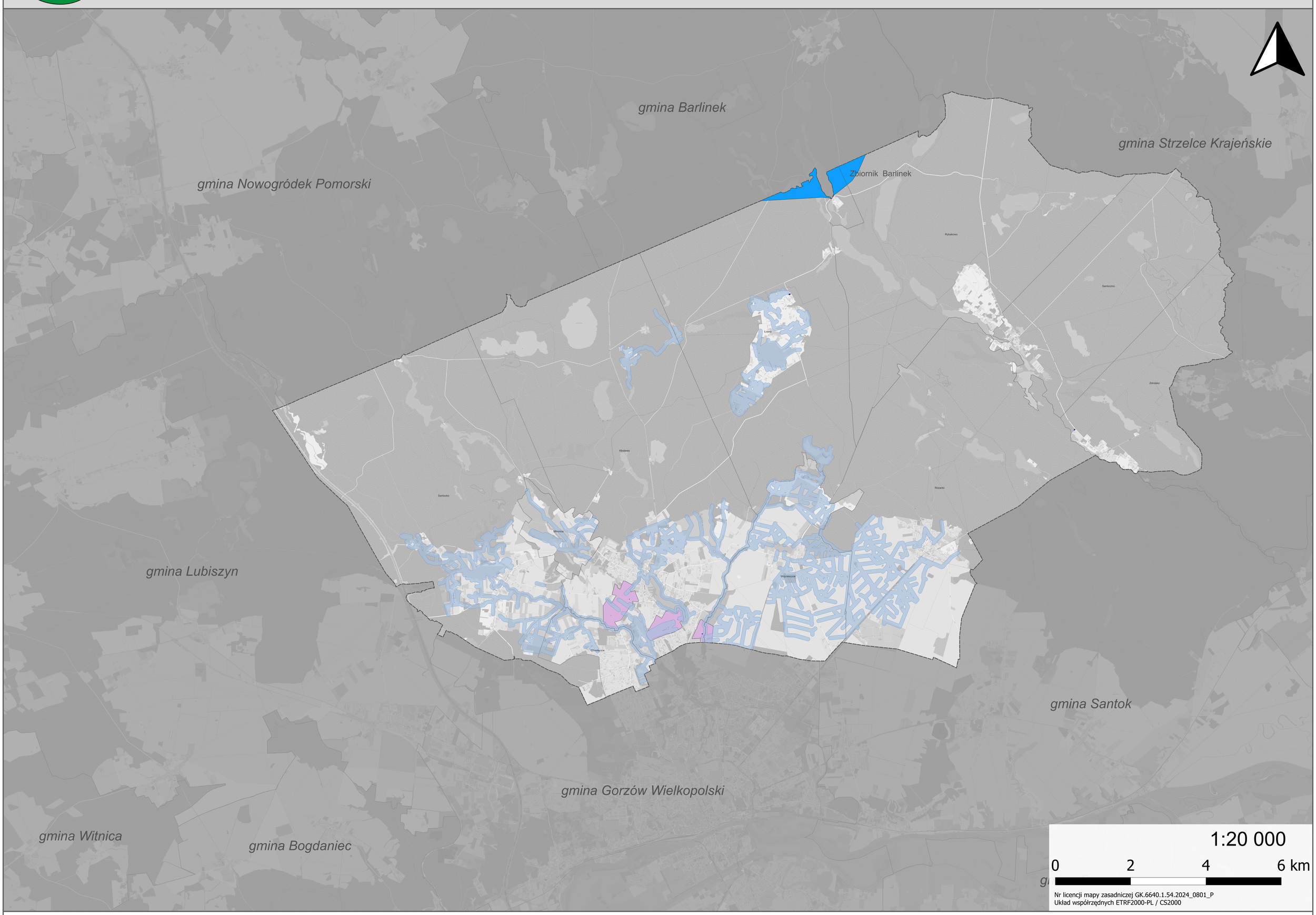
PLANSZA NR 4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE



LEGENDA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

PLANSZA NR 5. HYDROLOGIA



LEGENDA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

PLANSZA NR 6. UWARUNKOWANIA GEOLOGICZNE I GLEBOWE

Barlinek
Strzelce Krajeńskie
Nowogródek Pomorski
Lubiszyn
Gorzów Wielkopolski
Santok
Zwierzyn

1:20 000

0 2 4 6 km

Nr licencji mapy zasadniczej GK.6640.1.54.2024_0801_P
Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000

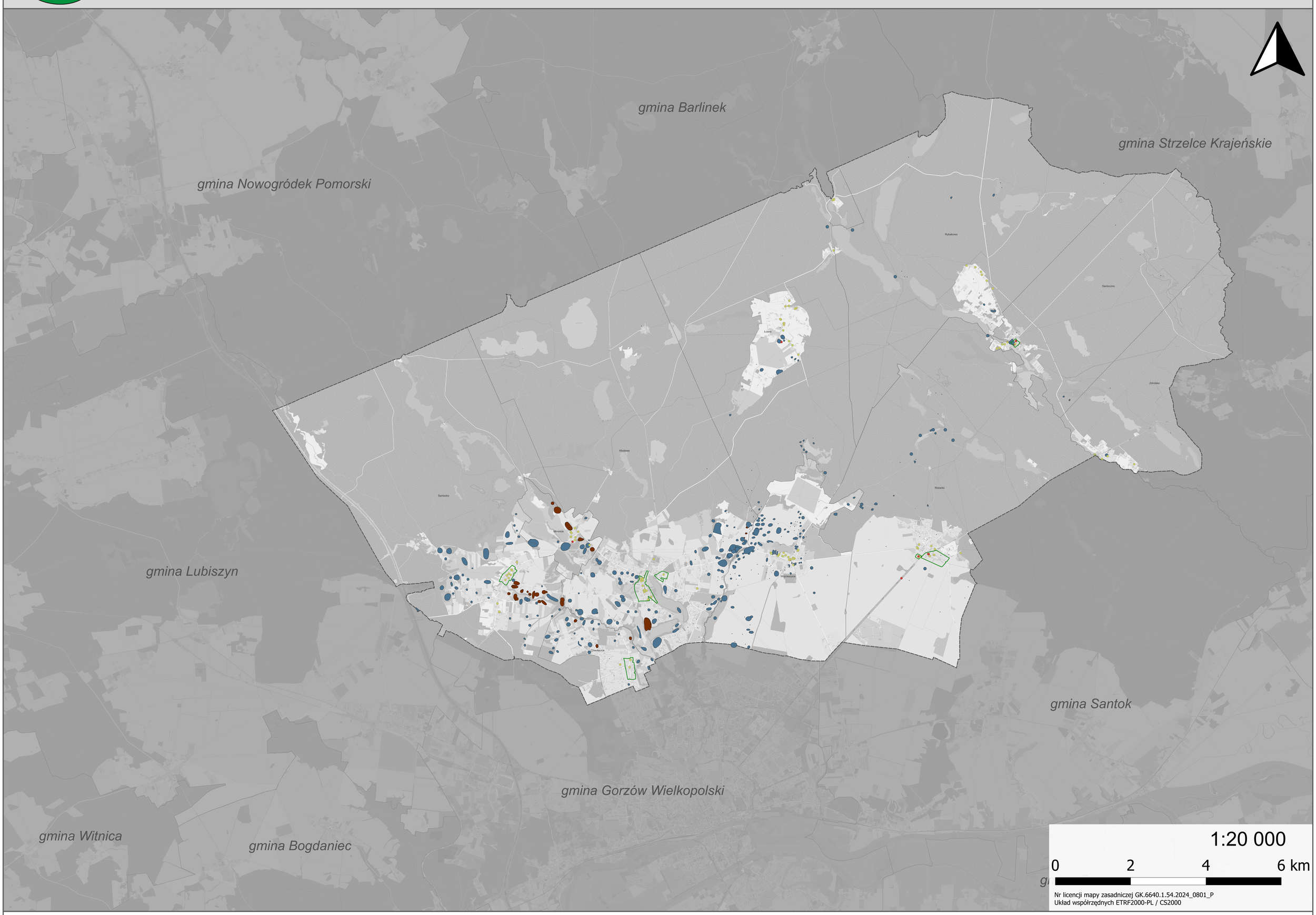
LEGENDA

- Granica gminy Kłodawa
- Obszary górnicze
- Tereny zagrozone ruchami masowymi
- Udokumentowane złoża
- Lasy
- Woda powierzchniowa
- Grunty chronione najwyższych klas(II, IIIa i IIIb)
- Nieużytki

SMART COMMUNITY SP. Z O.O.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

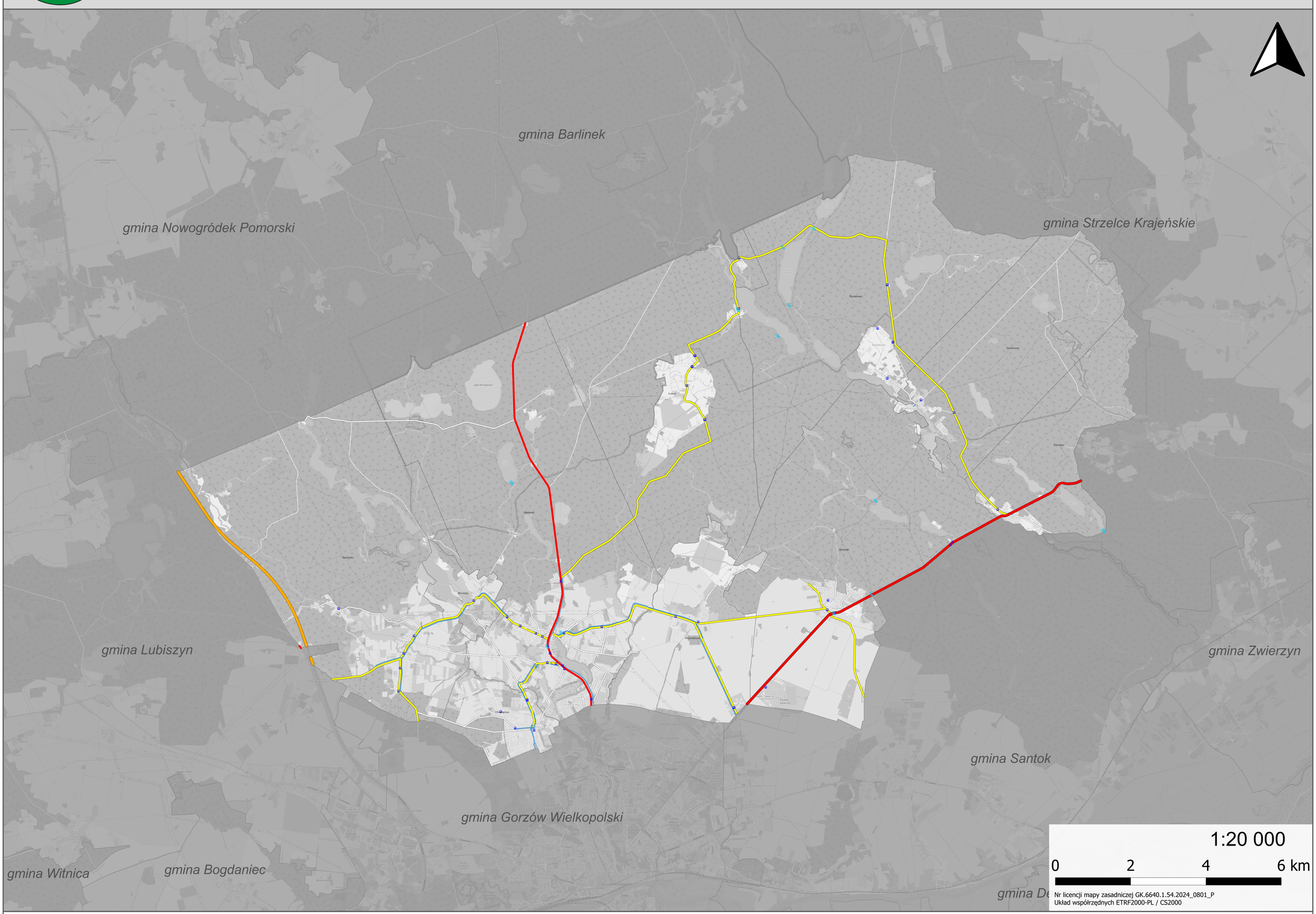
PLANSZA NR 7. UWARUNKOWANIA KULTUROWE



LEGENDA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

PLANSZA NR 6 KOMUNIKACJA



LEGENDA

- Granica gminy Kłodawa
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Granice gmin ościennych
- Parking
- Przystanek autobusowy

Drogi według klas:

- Droga ekspresowa
- Droga główna ruchu przyśpieszonego
- Droga główna
- Droga zbiorcza
- Droga lokalna

Pozostałe ciągi komunikacyjne:

- Droga rowerowa
- Pozostałe drogi

OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ:

SMART COMMUNITY SP. Z O.O.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

PLANSZA NR 9 WNIOSKI



LEGENDA

- Granica gminy Kłodawa
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Granice gmin ościennych

Przeznaczenie terenów wnioskowanych:

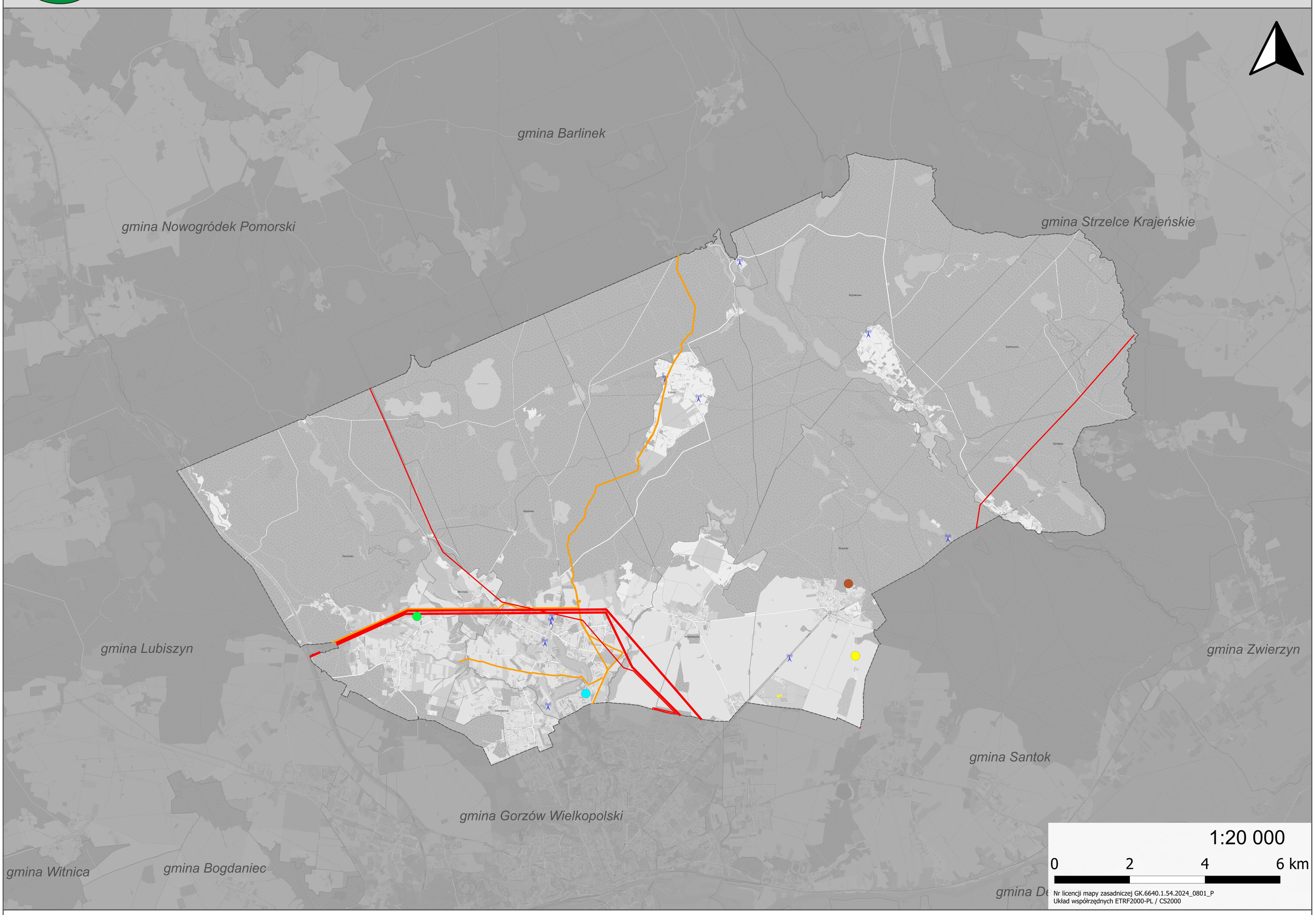
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy zagrodowej
- Teren usług
- Teren produkcji lub wydobycia
- Teren produkcji energi elektrycznej
- Teren produkcji lub usług
- Teren infrastruktury technicznej
- Teren zabudowy letniskowej i zieleni
- Teren pod zagospodarowanie zgodnie z obowiązyjącym MPZP

OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ:

SMART COMMUNITY SP. Z O.O.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

PLANSZA NR10 INFRASTRUKTURA



LEGENDA

- Granica gminy Kłodawa
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Granice gmin ościennych

Obiekty infrastruktury technicznej

- elektrownia słoneczna
- oczyszczalnia ścieków
- składowisko odpadów
- zakład wodociągowy
- maszt lub wieża telekomunikacyjna

Sieci przesyłowe

- linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- przewód gazowy wysokiego ciśnienia
- przewód ciepłowniczy wysokiego ciśnienia
- przewód gazowy wysokiego ciśnienia
- przewód gazowy wysokiego ciśnienia

OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ:
SMART COMMUNITY SP. Z O.O.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KŁODAWA

PLANSZA NR 11. PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

1:20 000

0 2 4 6 km

Nr licencji mapy zasadniczej GK.6640.1.54.2024_0801_P
Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000

LEGENDA

Dane przestrzenne projektu POG*

- Granice aktu planowania przestrzennego
- Obszary uzupełnienia zabudowy

Strefy Planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolnej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

*symbolizacja oraz etykiety zgodnie z załącznikiem 2 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 poz. 2758)

Ewidencja gruntów i budynków

- budynki
- działki ewidencyjne

SMART COMMUNITY SP. Z O.O.