

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KŁODAWIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa – Etap XII A”**

Przystąpienie do sporządzenia planu zainicjowała Uchwała Rady Miejskiej w Kłodawie Nr XII/76/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa - Etap XII" oraz Uchwała Nr XIII/84/2025 z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa – Etap XII”. Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano urzędowe kopie map zasadniczych oraz map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, pozyskane ze Starostwa Kolskiego. Zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planów. Dnia 24.03.2025 r. ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie - „Przeglądzie Kolskim”. Tej samej treści obwieszczenie umieszczono do dnia 23.04.2025 r. na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy oraz w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 23.04.2025 r. Wpłynęły wnioski organów i instytucji oraz od osób fizycznych. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Kolejno projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna dnia 23 lipca 2025 r. zaopiniowała projekt. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wysłane do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień. Projekt planu nie obejmował terenów gruntów rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne. Następnie ogłoszono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych. Ogłoszenie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy, obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie. Konsultacje społeczne prowadzono w Urzędzie Miasta i Gminy oraz w Urzędzie Stanu Cywilnego w okresie od dnia 19.12.2025 r. r. do dnia 22.01.2026 r., w formie zbierania uwag, dyżuru projektanta oraz otwartego spotkania. W czasie konsultacji społecznych projekt został udostępniony na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy.

Do projektu wpłynęła jedna uwaga.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa – Etap XII A” spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3:

Dla terenu województwa uchwalono audyt krajobrazowy. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego

województwa dotyczących ochrony krajobrazu. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodawa uchwaloną Uchwałą Nr XLVII/290/2013 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 25 października 2013 r. Podstawowym celem zmiany planu jest zapewnienie możliwości realizacji nowej zabudowy na terenach wiejskich oraz w mieście. Obowiązujące dla całej gminy plany miejscowe w znacznym stopniu ograniczają możliwość realizacji zabudowy poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie w obrębie istniejącej zabudowy, bez możliwości realizacji nowych budynków. Obowiązujące plany nie pozwalają także na uzupełnianie zabudowy wsi o oczekiwaną głównie przez rodziny rolników zabudowę zagrodową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nie pozwalają na uzupełnianie zabudowy miasta i wsi o niezbędne usługi. Sporządzany plan ustala gabaryty oraz parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy na terenie gminy. Tereny objęte planem nie są terenami leśnymi. Część terenów objętych planem znajduje się w granicach Goplańsko – Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie, znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu terenów objętych planem. Obszary objęte planem w części znajdują się w granicach udokumentowanych złóż: złoża Kłodawa - złoża soli potasowo-magnezowych i soli kamiennej w kłodawskim wysadzie solnym; złoża Kłodawa 1 pole 1 - złoża soli kamiennej; złoża Kłodawa 1 pole 1 - złoża soli potasowo-magnezowych i soli kamiennej w kłodawskim wysadzie solnym; złoża Kłodawa 1 pole 2 - złoża soli kamiennej; złoża Kłodawa 1 pole 3 – złoża soli kamiennej; złoża Izbica Kujawska – złoża węgla brunatnego. Część terenów objętych planem znajduje się na obszarze górniczym Kłodawa I oraz na terenie górniczym Kłodawa I. Teren oznaczony symbolem 4RZP przedstawiony na załączniku nr 8 w obrębie Cząstków – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych znajduje się w granicach obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ). Teren oznaczony symbolem 3RN przedstawiony na załączniku nr 25 w obrębie Łążek - teren gruntów ornych oraz upraw, na którym ustala się zakaz zabudowy częściowo znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q=10\%$ ), w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ ) oraz w granicach obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się zmiany ukształtowania terenu. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż wód podziemnych. Zachowanie ustalonych planem gabarytów obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych zapewnia zachowanie walorów krajobrazu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Obszary objęte planem przedstawione: na załączniku graficznym nr 4 w obrębie Bierzwienna Długa Wieś, nr 8 w obrębie Cząstków, nr 14 w obrębie Janczewy, nr 25 w obrębie Łążek, nr 40 w obrębie Rysiny Kolonia znajdują się strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego. Obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 17, oznaczony symbolem 3U w obrębie Kłodawa znajduje się na terenie wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Kłodawa (Nr rej. 407/Wlkp/A z 01.09.2006 r.). Planowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Na terenach wpisanych do rejestru zabytków podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn zm.). Na terenie oznaczonym symbolem 3U przedstawionym na załączniku nr 17, pierzeja frontowa od strony ulicy Poznańskiej powinna mieć dwie kondygnacje nadziemne, dachy płaskie (o kątach nachylenia połaci dachowych poniżej 10 stopni) lub dwuspadowe, usytuowane kalenicowo do ulicy o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 10 stopni do 40 stopni. Pierzeja frontowa od strony ulicy Warszawskiej może mieć maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Druga kondygnacja zabudowy może być realizowana jako pełna z dachem płaskim, o kątach nachylenia połaci dachowych poniżej 10 stopni lub w poddaszu użytkowym z dachem dwuspadowym, usytuowanym kalenicowo do ulicy o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 10 stopni do 40 stopni. Zabudowa znajdująca

się za zabudowę frontową może mieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 3 stopni do 40 stopni. Elewacje budynków powinny być tynkowane w kolorach zharmonizowanych z zabytkowym otoczeniem. Ustala się ochronę wpisanej do gminnej ewidencji zabytków przydrożnej kapliczki. Kapliczka na terenie IKDZ została oznaczona symbolem na załączniku nr 23 w obrębie Luboniek. Zakazuje się rozbiórki kapliczki. Wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków. W związku z wnioskiem o zakaz zabudowy na działce o nr ewid. 807/3, arkusz 4, obręb Kłodawa, zrezygnowano ze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego fragmentu terenu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan w sposób maksymalny wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania lokalne nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, poza koniecznością zgodności ze studium nie wprowadza ograniczeń w możliwości wykorzystania terenu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji można realizować na każdym terenie, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W czasie sporządzania planu przeprowadzono konsultacje społeczne. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Na etapie konsultacji społecznych odbył się dyżur projektanta oraz otwarte spotkanie. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W terminie wyznaczonym dla składania uwag wpłynęła jedna uwaga.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany w obowiązujących ustawach.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Niemal wszystkie tereny objęte planem zaopatrzone są w gminną sieć wodociągową. Planuje się rozbudowę sieci. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy lub z indywidualnych ujęć wody.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 14:

Planowane zagospodarowanie terenów nie powoduje poważnych awarii i nie zagraża zdrowiu ludzkiemu i środowisku.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 15:

Planowane zagospodarowanie terenów powoduje zmniejszenie powierzchni terenów rolniczych, nie utrudnia prowadzenia gospodarki rolnej w sąsiedztwie.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami znacznej części społeczności lokalnej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Nowe tereny lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium w pasmach zabudowy przy istniejących drogach, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenie częściowo uzbrojonym w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. Na terenie gminy odprowadzanie ścieków odbywa się sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych oraz do indywidualnych oczyszczalni ścieków. Plan ustala, iż do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne.

Ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa – Etap XII A” z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Uchwała Nr XXVII/185/2020 Rady Miejskiej w Kłodawie podjęta dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodawa stwierdza iż: *Uznaje się za częściowo nieaktualne uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:*

1. *Uchwałę Nr 272/2001 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 5 czerwca 2001 r., w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze miasta Kłodawa, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 101, poz. 1960 z dnia 16 sierpnia 2001 r. ze sprostowaniem w Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 130, poz. 2533 z dnia 23 października 2001 r.*
2. *Uchwałę Nr 273/2001 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 5 czerwca 2001 r., w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Kłodawa, opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 101, poz. 1961 z dnia 16 sierpnia 2001 r. ze sprostowaniem w Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 130, poz. 2533 z dnia 23 października 2001 r.*
3. *Uchwałę Nr 325/2001 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodawa opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 24, poz. 768 z dnia 18 lutego 2002 r.*
4. *Uchwałę Nr 326/2001 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 24, poz. 769 z dnia 18 lutego 2002 r.*

*Planuje się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowujących je do aktualnych wymogów prawa. Zmiany mogą być wprowadzenie indywidualnie, w miarę potrzeb, można także zastępować stare plany, planami obejmującymi większe tereny jednostek osadniczych. Przewiduje się także sporządzanie planów miejscowych w przypadkach powstania konfliktów społecznych wynikających z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanie planów miejscowych wynikających z pojawiających się obowiązków prawnych i pilnych potrzeb inwestycyjnych oraz indywidualnych roszczeń.*

Uznano, iż zasadna jest realizacja pilnych potrzeb inwestycyjnych zgłaszanych przez właścicieli gruntów.

Wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa – Etap XII A” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na finanse publiczne poprzez konieczność realizacji inwestycji w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności budowy i rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz układu komunikacyjnego, których wykonanie należy do zadań własnych gminy. Jednocześnie przeznaczenie części terenu pod zabudowę spowoduje wzrost poziomu przychodów z tytułu podatku od nieruchomości. Znaczny wpływ do budżetu z tytułu podatku prognozuje się z zabudowy terenów przeznaczonych pod tereny elektrowni słonecznych.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w Gminie Kłodawa – Etap XII A”.