

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DOTYCZĄCYCH PLANU OGÓLNEGO GMINY PNIEWY - DYŻUR PROJEKTANTA

Dyżur projektanta odbył się w dniu 10 sierpnia 2026 r. w Bibliotece Publicznej MiG Centrum Kultury Pniewy, ul. Wolności 6, 62-045 Pniewy, w godzinach od 15:00 do 18:30.

Uczestnikami dyżuru byli przedstawiciele Urzędu Miejskiego Pniewy: Maria Skubiszyńska, Joanna Ciszak, Weronika Pupka, projektanci planu ogólnego: Adam Kijowski i Joanna Grabarkiewicz oraz 25 Interesariuszy.

Przebieg czynności:

1. Uczestnik 1 i 2

Poruszone kwestie dotyczyły działki nr 49/2 obręb Orliczko. Zainteresowali postulowali nieprzeznaczanie przedmiotowej działki pod zabudowę, argumentując to jej położeniem na gruntach III klasy, poza zwartym obszarem zabudowy oraz w odległości powyżej 50 m od drogi. Dodatkowo przedstawiono wcześniejsze dokumenty odrzucające możliwość uzyskania warunków zabudowy na przedmiotowej działce.

W odpowiedzi poinformowano, że wprowadzona strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na przedmiotowej działce stanowi kontynuację rozwiązań z wcześniejszych dokumentów planistycznych. Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

2. Uczestnik 3

Poruszono kwestię przesunięcia linii zabudowy na działce nr 38/4, obręb Karmin.

W odpowiedzi wyjaśniono, że plan ogólny nie zawiera ustaleń w zakresie linii zabudowy i że wynikają one z uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka.

3. Uczestnik 4

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 24/72, obręb Karmin uzasadniając to zabudową na sąsiednich działkach.

W odpowiedzi wyjaśniono kwestie związane z wyznaczaniem stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ), w sytuacji gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (bilans). Strefy pod zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności wyznacza się na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych (mpzp) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej i dlatego w sąsiedztwie przedmiotowej działki wyznaczono strefy SJ, dalej na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Wnioskowana działka nie jest objęta żadnym mpzp, zlokalizowana jest poza bazowym OUZ wyznaczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz nie ma na nim budynków mieszkalnych, w związku z powyższym wskazano strefę otwartą.

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 253, obręb Karmin.

Wyjaśniono, że sytuacja jest analogiczna jak w przypadku działki 24/72, a dodatkowo we wcześniejszych dokumentach planistycznych był to teren wyłączony z zabudowy dlatego wskazano strefę otwartą SO.

4. Uczestnik 5

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 295/12, obręb Karmin analogicznie jak na działkach sąsiednich.

W odpowiedzi wyjaśniono kwestie związane z wyznaczaniem stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ), w sytuacji gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo działek położonych w strefie SJ z OUZ wyznaczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, można rozważyć zmianę ze strefy otwartej na strefę SJ.

5. Uczestnik 6

Poruszono kwestię rozwiązań przyjętych w planie ogólnym dla działki nr 39/20, obręb Karmin. Poinformowano, że zlokalizowana jest ona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dodatkowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka. Wskazano parametry zabudowy z mpzp.

6. Uczestnik 7

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 279/5, obręb Karmin (aktualnie strefa otwarta 235SO) z jednoczesnym rozciągnięciem obszaru uzupełnienia zabudowy. Alternatywnie strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na fragmencie działki, a pozostały obszar jako strefa zieleni i rekreacji SN z umożliwieniem fotowoltaiki. W odpowiedzi wyjaśniono, że we wcześniejszych dokumentach planistycznych przedmiotowa działka była wyłączona z zabudowy, położona w korytarzu ekologicznym oraz poinformowano, że z uwagi bilans możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową są ograniczone.

7. Uczestnik 8

Poruszono kwestię rozszerzenia strefy 238SZ o działkę 8/3 i fragment działki 8/2 z uwagi na funkcjonujące gospodarstwo rolne: tj. uwzględnienie stawu wykorzystywanego w gospodarstwie (działka 8/3) oraz dojazdu do gospodarstwa na działce 8/2, a także umożliwienie jego gospodarczego rozwoju. W odpowiedzi poinformowano, że kwestia zostanie przeanalizowana wraz ze wszystkimi złożonymi uwagami.

8. Uczestnik 9

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 33/12, obręb Zajączkowo (aktualnie strefa otwarta 239SO) z jednoczesnym rozciągnięciem obszaru uzupełnienia zabudowy. W odpowiedzi wyjaśniono, że we wcześniejszych dokumentach planistycznych przedmiotowa działka była wyłączona z zabudowy. Wyjaśniono kwestie związane z wyznaczaniem stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ), w sytuacji gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest

większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (bilans). Strefy pod zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności wyznacza się na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych (mpzp) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, dalej na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Wnioskowana działka nie jest objęta żadnym mpzp, zlokalizowana jest poza bazowym OUZ wyznaczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz nie ma na niej budynków mieszkalnych, w związku z powyższym, nie ma możliwości wyznaczenia strefy SJ na przedmiotowej działce.

Alternatywnie poruszono kwestię wprowadzenia strefy zieleni i rekreacji SN z umożliwieniem fotowoltaiki. Poinformowano, że zmiana taka zostanie przeanalizowana i że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

9. Uczestnik 15 i 16

Poruszone kwestie dotyczyły przypisania strefy planistycznej z wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) dla działek nr 33/16 i 33/17, obręb Zajączkowo z uwagi na zapisy obowiązującego mpzp.

Zweryfikowano zapisy mpzp obszarów zabudowy letniskowej i siedliskowej w Zajączkowie, Gm. Pniewy, oraz poinformowano, że zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy SW, SJ i SZ wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej i że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

10 Uczestnik 10

Poruszono kwestię zwiększenia parametrów zabudowy tj procentu zabudowy i intensywności na działkach 53 i 56/1, obręb Nosalewo. Istniejąca zabudowa konsumuje wskazane parametry, a nieduża powierzchnia działki 56/1 nie pozwala na jej racjonalne zagospodarowanie.

Poruszono również kwestię zwiększenia parametrów zabudowy oraz rozszerzenie istniejącej strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 143SZ (Nojewo 32) z uwagi na rozwój istniejącego gospodarstwa rolnego.

Wyjaśniono, że parametry zabudowy i rozszerzenie granic strefy SZ zostaną ponownie przeanalizowane i że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

11. Uczestnik 11

Poruszono kwestię lokalizacji nowych siedlisk na terenach SO lub rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, w szczególności wskazano działki 31, 32 i 33, obręb Lubosina.

W odpowiedzi wyjaśniono, że z uwagi na bilans oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym SZ jest mocno ograniczona. Rozwój istniejących gospodarstw jest możliwy w ramach wydzielonych terenów SZ, a w celu ich rozszerzenia niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

Poruszono także kwestie związane z planami miejscowymi w obrębie Lubosina i potwierdzono, że po uchwaleniu planu ogólnego, uchwalone mpzp 073 i 048 nadal będą obowiązywać.

12. Uczestnik 12

Poruszono kwestię rozszerzenia strefy gospodarczej 75P o działki 1 /2, 4 i 2, obręb Dęborzyce.

Poinformowano, że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu oraz omówiono możliwość rozszerzenia ww. strefy z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze.

13. Uczestnik 13

Poruszono kwestię rozszerzenia istniejącej strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 165SZ na działce 106/3, obręb Koninek w sposób pozwalający na rozwój istniejącego gospodarstwa rolnego. Wyjaśniono, że rozszerzenie granic strefy SZ zostanie ponownie przeanalizowane i że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 54/9, obręb Zamorze (aktualnie strefa otwarta 617SO) z jednoczesnym rozciągnięciem obszaru uzupełnienia zabudowy. W odpowiedzi wyjaśniono, że we wcześniejszych dokumentach planistycznych przedmiotowa działka była wyłączona z zabudowy. Wyjaśniono kwestie związane z wyznaczaniem stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ), w sytuacji gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (bilans). Strefy pod zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności wyznacza się na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych (mpzp) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, dalej na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Wnioskowana działka nie jest objęta żadnym mpzp, zlokalizowana jest poza bazowym OUZ wyznaczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz nie ma na niej budynków mieszkalnych, w związku z powyższym, nie ma możliwości wyznaczenia strefy SJ na przedmiotowej działce.

W odniesieniu do działki 76/1, obręb Zamorze postulowano umożliwienie realizacji fotowoltaiki. Potwierdzono, że działka znajduje się w strefie otwartej 617SO, dla której w profilu funkcjonalnym dodatkowym wskazano teren elektrowni słonecznej.

14. Uczestnik 14

Poruszono kwestię parametrów zabudowy na działkach 40/1 i 41, obręb Koszanowo, w szczególności w odniesieniu do wysokości i procentu zabudowy. Argumentowano to potrzebą związaną z rozwojem prowadzonego gospodarstwa rolnego i lokalizacją silosów o wysokości 20 m. Wyjaśniono, że parametry zabudowy zostaną ponownie przeanalizowane w kontekście istniejącego sąsiedztwa i że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

15. Uczestnik 19

Poruszono kwestię rozszerzenia strefy usługowej 20SU na działkę 82/11, obręb Koninek, na której częściowo zlokalizowany jest parking obsługujący funkcje SU. Poinformowano, że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

Poruszono kwestię działek 274/30, 274/15 i 274/16, obręb Karmin położonych w strefie otwartej 245SO. Potwierdzono, że prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które wydano przed wejściem w życie planu ogólnego, pozostają w mocy prawnej.

16. Uczestnik 20

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy gospodarczej SP na działce nr 25/37, obręb Konin. Wyjaśniono, że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu, poinformowano również,

że wskazane byłoby wprowadzenie takiej strefy również na sąsiednich działkach np. 25/36 i 25/35, niezbędny byłby kontakt z właścicielami tych działek.

17. Uczestnik 21 i 22

Poruszono kwestie związane z wyznaczeniem strefy produkcji rolniczej SR związanej z prowadzoną działalnością - kurniki, na działkach 108/3, 108/4 i 109/2, obręb Zamorze.

Na działce 108/2 pozostawienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Wprowadzenie strefy produkcji rolniczej SR na działkach 106, 107/1 i 117, obręb Zamorze z profilem funkcjonalnym biogazownia.

Poinformowano, że przedmiotowe kwestie zostaną przeanalizowane m.in. z uwagi na istniejące sąsiedztwo oraz, że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

18. Uczestnik 23

Poruszono kwestie przeznaczenia działki 85/3, obręb Pniewy oraz przebiegu przez nią sieci uzbrojenia, a także podziału na działki budowlane. Poinformowano, że przedmiotowa działka w Planie Ogólnym znajduje się w dwóch strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 209SJ i 210SJ, z powodu zróżnicowanych parametrów wynikających z obowiązującego mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach. Omówiono parametry oraz zapisy infrastrukturalne wynikające z mpzp oraz poinformowano, że kwestie wielkości działek budowlanych oraz przebiegu infrastruktury technicznej wykraczają poza zakres opracowania planu ogólnego.

Poruszono również kwestię działki nr 246, obręb Pniewy-Zamek i jej zamiany na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. W odpowiedzi wyjaśniono, że we wcześniejszych dokumentach planistycznych przedmiotowa działka była wyłączona z zabudowy. Wyjaśniono kwestie związane z wyznaczaniem stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ), w sytuacji gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (bilans). Strefy pod zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności wyznacza się na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych (mpzp) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, dalej na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Wnioskowana działka nie jest objęta żadnym mpzp, zlokalizowana jest poza bazowym OUZ wyznaczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz nie ma na niej budynków mieszkalnych, w związku z powyższym, nie ma możliwości wyznaczenia strefy SJ na przedmiotowej działce.

Uczestnik 24 i 25

Poruszono kwestię rozszerzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 226SZ, na działkach 14/ 5 i częściowo 14/6, obręb Podpniewki, z uwagi na uwzględnienie istniejącego zagospodarowania oraz rozwój prowadzonego gospodarstwa rolnego. Ewentualnie wprowadzenie strefy produkcji rolniczej SR oraz zwiększenie wysokości z uwagi na potrzebę zlokalizowania silosów.

Poinformowano, że przedmiotowe kwestie zostaną przeanalizowane m.in. z uwagi na istniejące sąsiedztwo oraz, że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

Poruszono kwestię wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działkach 5/1, 5/2 i 6/2, obręb Podpniewki, o parametrach jak dla strefy 167SJ. Omówiono

kwestie związane z wydanymi warunkami zabudowy. W odpowiedzi wyjaśniono, że z uwagi na bilans oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jest mocno ograniczona ale zostanie ona przeanalizowana oraz, że niezbędne jest złożenie stosownej uwagi na formularzu.

Dwóch uczestników po wpisaniu się na listę obecności zrezygnowało z konsultacji z projektami planu ogólnego.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Z up. BURMISTRZA

Zastępcą Burmistrza

/-/

Ryszard Napierała

(podpisano elektronicznie podpisem kwalifikowanym)

.....
(podpis Burmistrza Gminy Pniewy)