

URZĄD MIEJSKI W PNIEWACH

UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY PNIEWY

Opracowanie:

JAGABUDEX-PROJEKT
ul. Marcelesińska 61/8
60-354 Poznań

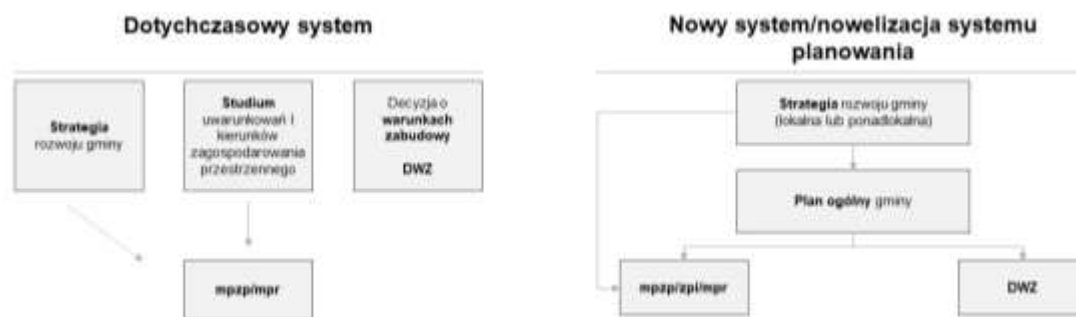
Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.....	3
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	3
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	4
2.3. Formy ochrony przyrody.....	6
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	8
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	9
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	9
2.7. Strefy ochronne ujęć wody.....	9
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	9
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.....	10
2.10. Udokumentowane złoża kopalin.....	10
2.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	12
2.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	16
2.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	16
2.14. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II-III oraz grunty leśne.....	16
2.15. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	16
2.16. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	16
2.17. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	19
2.18. Opracowanie ekofizjograficzne.....	19
2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	19
2.20. Obszary ograniczonego użytkowania.....	19
2.21. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	19
3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	21
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	21
3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.....	21
3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	24
3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	31
3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych.....	32
3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę.....	33
3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	33
3.5. Przyczyny wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	44
4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.....	44
5. Uzasadnienie formalne.....	44

1. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego sporządzono na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026 poz. 538 z późn. zm.). Uzasadnienie składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

System planowania przestrzennego w Gminie Pniewy, w tym relacje pomiędzy poszczególnymi dokumentami, przedstawia poniższa rycina.



mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

mpr – miejscowy plan rewitalizacji

zpi – zintegrowany plan inwestycyjny

DWZ – decyzja o warunkach zabudowy

Plan ogólny składa się z części normatywnej, tj. uchwały w sprawie planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne), oraz z części informacyjnej, tj. uzasadnienia opisującego ustalenia danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań.

W planach ogólnych obligatoryjnie należy określić strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, natomiast fakultatywnie obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS). Określone w ogólnym planie strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne i obszary zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy mpzp, mpr i zpi. Stanowią też one podstawę prawną DWZ. Natomiast określone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) stanowią podstawę decyzji o warunkach zabudowy.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Na obszarze gminy Pniewy występują uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poniżej przedstawiono listę tych uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia.

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Podstawę prawną stanowi art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

W obecnej sytuacji prawnej nie ma konieczności uwzględniania w planie ogólnym polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego.

Zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Opracowanie Strategii Rozwoju Gminy na lata 2024-2033 (zatwierdzonej uchwałą nr VII/44/24 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 30 października 2024 r.), zostało wszczęte uchwałą nr LVII/439/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 czerwca 2023 r., tj. przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Misją Gminy, wskazaną w Strategii, jest rozwój w harmonii z naturą oraz stworzenie atrakcyjnego miejsca do życia dla wszystkich mieszkańców, zapewniając wysoki poziom bezpieczeństwa, umożliwiając dbałość o zdrowie, a wizją Gminy Pniewy w 2033 roku jest gmina jako miejsce na dobrej drodze – bezpieczne, nowoczesne, szanujące tradycje, wspierające rozwój i aktywność mieszkańców oraz wyróżniające się wysoką wrażliwością społeczną.

Wizja Gminy realizowana będzie przez trzy cele strategiczne rozwoju w wymiarze przestrzennym, gospodarczym i społecznym.

Cel strategiczny **PRZESTRZEŃ**:

1) Gmina Pniewy – zadbane, bezpieczna i dostępna

Wśród celów operacyjnych wskazano dobrze skomunikowaną i bezpieczną infrastrukturę drogową, uregulowaną politykę przestrzenną oraz odporność na zmiany klimatu i dbałość o środowisko – realizowany poprzez opracowywanie Planu ogólnego gminy Pniewy, ze wskazaniem stref komunikacyjnych SK – jako rezerwy pod rozwój kolei, strefę komunikacyjną SK związaną z rozwojem sieci drogowej, stref otwartych SO i stref zieleni i rekreacji SN – w celu ochrony środowiska i klimatu.

Cel strategiczny **GOSPODARKA**:

2) Gmina Pniewy – przyjazna dla mieszkańców, inwestorów i turystów

Wśród celów operacyjnych wskazano atrakcyjne miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej i rolniczej – realizowana w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref gospodarczych SP i produkcji rolniczej SR (na obszarach wiejskich). A także stref zieleni i rekreacji SN – zapewniających możliwość rozwoju turystyki i rekreacji w gminie.

Cel strategiczny **SPOŁECZNOŚĆ**:

3) Gmina Pniewy – wrażliwa na potrzeby mieszkańców

Wśród celów operacyjnych wskazano zapewnienie oferty kulturalno-sportowej oraz wysokiej jakości życia mieszkańców dzięki rozwiniętym usługom społecznym – realizowana w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN – zapewniających możliwość realizacji infrastruktury społecznej i rekreacyjnej w poszczególnych miejscowościach oraz mieście Pniewy, a także stref usługowych SU pozwalających na rozwój i zachowanie istniejących funkcji usługowych.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Podstawę prawną stanowi art. 38. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Źródłem danych jest uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.

Sposób uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa (PZW) następuje poprzez ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:

- a) **Kształtowanie spójnej sieci osadniczej:** wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług w mieście Pniewy. Strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o średniej intensywności wyznaczono w obrębach w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Pniewy. Plan ogólny gminy Pniewy dopuszcza rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębach Podpniewki,

Karmin, Lubocześnica – w miejscach z dostępem do infrastruktury technicznej i społecznej, a w obrębach Psarskie i Zajączkowo – z uwagi na atrakcyjne walory krajobrazowe. Strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o niskiej intensywności wyznaczono w pozostałych obrębach.

- b) **Obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych**: w strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono strefy otwarte SO, z zachowaniem gruntów rolnych, lasów, obszarów wyłączonych z zabudowy. Wyznaczono także strefy otwarte SO, obejmujące obszary cenne przyrodniczo oraz wody. Obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych to również strefy górnictwa SG.
- c) **Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego**: wyznaczono strefy planistyczne otwarte SO, obejmujące obszary cenne przyrodniczo, tereny o wartości dla produkcji rolniczej, lasy, wody. Nie wskazano również w tych strefach pełnego zakresu profilów funkcjonalnych. W planie ogólnym dla terenów górniczych i obszarów górniczych wyznaczono strefy górnictwa SG oraz strefy otwarte SO, z wyjątkami wynikającymi z uwzględnienia istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy. W planie ogólnym dla terenów udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono przede wszystkim strefy górnictwa SG oraz strefy otwarte SO.
- d) **Zrównoważony rozwój rolnictwa**: uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną gruntów rolnych, ustalając strefy otwarte SO. Wyodrębniono również strefy produkcji rolniczej SR dla rozwoju działalności rolniczej, gdzie możliwa będzie lokalizacja m.in. instalacji do produkcji biomasy. Strefy takie wskazano w obrębach: Lubocześnica, Karmin, Koninek, Konin, Nosalewo, Nojewo, Zajączkowo, Psarskie, Dęborszycze, Buszewo, Buszewko, Lubosina, Przystanki, Dębina, Koszanowo, Chełmno-Jakubowo, Turowo, Pniewy-Zamek, Zamorze.
- e) **Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa / rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego / zintegrowany system transportu zbiorowego**: plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Pniewy w zakresie:

- Komunikacji kolejowej.

Przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe jednotorowe:

- linia Rokietnica – Pniewy – Międzychód (stacje Lubosina oraz Pniewy),
- linia Szamotuły – Ostroróg – Sieraków – Międzychód (stacje Nojewo oraz Kikowo).

Obie linie są aktualnie wyłączone z użytkowania. Wskazano dla nich strefy komunikacyjne SK, strefy infrastrukturalne SI i strefę otwartą SO.

- Głównej sieci drogowej:

- odcinek drogi wojewódzkiej nr 187 – klasa GP i nr 116 – klasa Z (strefa komunikacyjna SK w istniejących liniach rozgraniczających),
- odcinek drogi krajowej nr 92 i nr 24 klasy GP (strefa komunikacyjna SK w istniejących liniach rozgraniczających),
- na terenie gminy drogi o klasy Z to droga powiatowa nr 1878P na odcinku od ul. Poznańskiej do torów kolejowych oraz droga gminna nr 266513P – fragment ulic Poznańskiej, Międzychodzkiej i Św. U. Ledóchowskiej (strefa komunikacyjna SK w istniejących liniach rozgraniczających).

Planowana obwodnica drogowa miejscowości Pniewy możliwa jest do realizacji w każdej strefie planistycznej, ponieważ w profilach funkcjonalnych wszystkich stref możliwa jest lokalizacja terenów komunikacji.

- f) **Rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:** ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej strefie planistycznej. Najważniejsze obiekty infrastruktury technicznej w granicy gminy Pniewy:
- linia elektroenergetyczna 110 kV Buk – Nowy Tomyśl oraz GPZ,
 - gazociągi wysokiego ciśnienia 500 mm, 350 mm, 80 mm,
 - gazociąg DN 1000 Lwówek – Odolanów,
 - 2 stacje redukcyjne pierwszego stopni,
 - gazociągi kopalniane.

2.3. Formy ochrony przyrody.

Źródłem danych jest Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody¹.

Obecnie, formami ochrony przyrody (według ustawy o ochronie przyrody, z 16 kwietnia 2004 r.), są na obszarze gminy:

- 1) **Sierakowski Park Krajobrazowy**, o łącznej powierzchni 30 413 ha, z czego na terenie gm. Pniewy znajduje się 600 ha, utworzony rozporządzeniem nr 6/91 Wojewody Poznańskiego z 12 sierpnia 1991 r. (Dz. Urz. Jw. Poznańskiego nr 11, z 16 sierpnia 1991 r.), obejmujący teren jednego z najciekawszych przykładów krajobrazu młodogłacjalnego w Wielkopolsce, z systemem jezior rynnowych i malowniczą doliną Warty oraz rozległymi i atrakcyjnymi kompleksami leśnymi. Na terenie gminy Pniewy granicę Parku wyznacza linia kolejowa biegnąca przez Nojewo i Kikowo i obejmuje ona te tereny, które odznaczają się dużą wartością przyrodniczą. Szczególnie bardzo dobrze zachowane są grądy *Galio silvatici-Carpinetum* ze starodrzewem dębowym i grabem w dolnej warstwie drzewostanu. W kompleksach grądów rozwijają się zbiorowiska okrajkowe przytulii i niecierpka pospolitego *Impatiens noli-tangere*, a także zarośla tarniny głógów *Pruno-Crataegetum*. W kompleksach leśnych występują olsy porzeczkowe *Ribo nigri-Alnetum* i łęgi: olszowe *Circae-Alnetum* oraz jesionowo – wiązowe *Ficario-Ulmetum* występujące w dolinie strumienia Bukownica.

Plan ogólny uwzględnia ochronę parku krajobrazowego, poprzez wyznaczenie w jego granicach strefy otwartej SO, dla której wskazano wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy strefy.

2) rezerwaty przyrody:

- a) **Las Grądowy nad Mogilnicą** – rezerwat leśny o powierzchni 7,35 ha (z otuliną 13,59 ha), utworzony w 1959 r. dla ochrony zespołu naturalnego, wielogatunkowego i kilkupiętrowego lasu liściastego obejmującego wiekowe dęby, lipy, jawory, buki i wiązy, ze stanowiskami jw. lilii złotogłów i wydmuchrzycy zwyczajnej;
- b) **Jakubowo** – rezerwat leśny (o pow. 4,02 ha), utworzony w tym samym roku dla ochrony jednego z najpiękniejszych w Wielkopolsce fragmentów zespołu grądu niskiego, który tworzy tu stary las dębowo-grabowy z dużą domieszką buków i pojedynczymi brekiniami. W runie jw. stokłosa gałęzista. Wokół rezerwatu Jakubowo, na mocy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 9 marca 2015 r. utworzono otulinę o powierzchni 12,23 ha;
- 3) projektowany rezerwat **Jezioro Zamorze** (występujący również pod nazwą **Uroczysko Zamorze**, pow. 96,09 ha), chroniący torfowisko przejściowe, w pełni naturalne, z unikatową roślinnością (jw. rosiczka okrągłolistna, grzybień biały, grązel żółty, kruszyna pospolita, kukułka krwista, ożanka czosnkowa, bobrek trójlistny, lipiennik Loesela – odkryty w 2007 r.) i bogatym światem zwierzęcym (bobry, wydry, rzęsorek rzeczek), zwłaszcza ornitofauną (ostoja ptactwa).
- Plan ogólny uwzględnia ochronę rezerwatów, poprzez wyznaczenie w ich granicach stref otwartych SO, dla których wskazano wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy strefy.

¹ <https://crfop.gdos.gov.pl> – dostęp 2026.03.04

4) obszary Natura 2000:

- a) **obszar specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” PLB300015** – o łącznej powierzchni ponad 178 255 ha, obejmuje zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty, stanowiący część pradoliny Eberswaldzko-Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr; jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych (głównie o wysokości 20-30 m; w jego środkowej części uformowały się wały o przebiegu południowym, leżące 500-600 m od siebie, natomiast we wschodniej części mają kształt paraboliczny; wydmy pokryte są monotonnym, jednowiekowym lasem (głównie sosnowym) posadzonym w okresie międzywojennym, po wielkiej klęsce spowodowanej pojawieniem się szkodników owadzych; na przedmiotowym obszarze występuje 30 gatunków ptaków łęgowych z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi, w jego granicach znajduje się niewielka północno-zachodnia część gminy Pniewy; zagrożenia dla przedmiotowego obszaru stanowi: wypalanie roślinności, zaniechanie dotychczasowego użytkowania rolnego, wylewanie ścieków, czyszczenie stawów i usuwanie mułu dennego, składowanie odpadów organicznych, gradacje szkodników i pożary, wyręb drzew, usuwanie martwego drewna z lasu, lokalizacja i eksploatacja składowisk odpadów komunalnych, płoszenie ptaków, niszczenie gniazd, penetrowanie siedlisk oraz polowanie w terminach niedozwolonych;
- b) **specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja Międzychodzko-Sierakowska” PLH300032** – o powierzchni 7 591,1 ha, położony na północnych obrzeżach Wielkopolski na pograniczu dwóch dużych jednostek fizjograficznych – Kotliny Gorzowskiej i Pojezierza Poznańskiego; występują tu niemal wszystkie typy form terenu charakterystyczne dla obszarów młodogłacialnych Wielkopolski; charakterystyczna jest na obszarze ostoi sieć różnej wielkości jezior, a także zbiorników antropogenicznych – stawów rybnych – zlokalizowanych na dnie rynien; u stóp stromych krawędzi występują obszary źródliskowe z towarzyszącą im roślinnością; dominującą grupę lasów liściastych stanowią grądy i buczyny; na terenie ostoi przeważają obszary leśne, znaczny jest też udział obszarów zagospodarowanych rolniczo; stosunkowo nieduży udział użytków zielonych; występuje duża różnorodność siedliskowa, stanowiska trzech gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz bogata flora roślin naczyniowych; obszar jest żerowiskiem nocka dużego *Myotis myotis*;
- c) **specjalny obszar ochrony siedlisk „Zamorze Pniewskie” PLH300036** – o powierzchni 305,3 ha, obejmuje pojezierne torfowisko mszarne położony pomiędzy dwoma jeziorami – Jeziorem Lubosz Wielki (gmina Kwilcz) a Jeziorem Pniewskim; jest to jedno z większych i dobrze zachowanych torfowisk mszarnych w Wielkopolsce; teren torfowiska porośnięty jest wierzbami (głównie *Salix cinerea*); otoczenie torfowiska stanowią lasy liściaste o charakterze olsów i łęgów; w południowej części omawianego obszaru znajduje się zarastające jeziorko – Jezioro Zamorze o powierzchni 2 ha i głębokości maksymalnej 1,5 m; jest to jezioro ramienicowe w umiarkowanym stanie troficznym, odznacza się absolutną dominacją łąk ramieniocowych *Nitelopsidetum obtusae* i *Charetum hispidae*, ponadto w obrębie lustra stwierdzono występowanie płatów *Nymphaeo albae* – *Nupharetum luteae*; jezioro reprezentuje rzadki typ humusowy (alojotroficzny), na torfowisku zaobserwowano 16 zbiorowisk wodnych i bagiennych, z których 12 uznawanych jest za rzadkie i zagrożone wyginięciem w Wielkopolsce; na położonym w omawianym obszarze Jeziorze Lubosz Wielkim stwierdzono występowanie największej populacji w Wielkopolsce, bardzo rzadkiej i wymierającej w skali Europy ramienicy *Lychnothamnus barbatus* (gatunek chroniony i zagrożony wyginięciem); najpoważniejszym zagrożeniem przedmiotowego obszaru jest zarastanie torfowiska przejściowego przez wierzby, szkodliwy wpływ ma również obniżanie poziomu wody i spływ miogenów z otaczających torfowisko terenów rolniczych, za potencjalne zagrożenie uznać można wzrost rozwoju turystyki.

Plan ogólny uwzględnia ochronę obszarów Natura 2000, poprzez wyznaczenie w ich granicach stref otwartych SO, dla których wskazano wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy strefy. Wyjątek stanowią wyłącznie istniejące zabudowania, dla których wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

5) **pomniki przyrody**, obejmujące kilkadziesiąt pojedynczych okazów i grup sędziwych drzew rosnących w większości w lasach i parkach gminy, objętych ochroną konserwatorską (rozp. Nr 39/2001 Wojewody Wielkopolskiego z 5 listopada 2001 r., Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 136, poz. 2665) lub do niej predestynowanych:

- wiąz górski o obwodzie w pierśnicy 418 cm i wysokości 24 m,
- kasztanowiec zwyczajny (obwód 351 cm, wys. 23 m),
- cis pospolity (192/7), wszystkie rosnące w parku w Kikowie,
- świerk kaukaski (352/26),
- lipa drobnolistna (418/24 i 476/25),
- dąb (570/22, 510/24 i 520/21), rosnące w gospodarstwach indywidualnych we wsi Rudka,
- dąb (306/20 i 450/22) – na gruntach prywatnych w Lubocześnicy,
- robinia akacjowa (260/18) – na polu w Lubocześnicy,
- sosna zwyczajna (380/14) – pole w Zajączkowie,
- lipa drobnolistna (440/22, 390/21, 530/24 i 420/22) – nieużytek przy Jeziorze Psarskim,
- dąb (490/24, 445/26, 330/22, 345/26, 460/21, 410/21 i 460/23) – jw.,
- klon zwyczajny (332/23) – w oddz. 232c leśnictwa Pniewy,
- dąb (314/24 i 309/24) – jw.,
- wiąz polny (333/27) – w oddz. 239a, ww. leśnictwa,
- wiąz polny (262/27) jw.,
- dąb szypułkowy (293/24) – jw.,
- lipa drobnolistna (470/29) – oddz. 111k leśnictwa Pniewy,
- dąb szypułkowy (300/28, 384/30 i 360/31, 319/30, 298/28) – jw.,
- dąb szypułkowy – 111L+(334/31),
- dąb szypułkowy (330/30, 309/30, 311/30) – oddz. 111n leśnictwa Pniewy,
- wiąz (341/30, 331/28 i 333/31) – oddz. 97d leśnictwa Pniewy (wiąz 274/30) –97d.

Plan ogólny uwzględnia miejsca występowania pomników przyrody w każdym profilu funkcjonalnym strefy planistycznej. Obiekty te będą podlegały ochronie na podstawie innych obowiązujących przepisów prawa. Duże skupiska pomników znajdują się zwykle w założeniach parkowych, które objęto strefami zieleni i rekreacji (SN).

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Źródłem danych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie map ryzyka powodziowego opracowanych na podstawie: art. 169-170 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.). Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2024 r. poz. 579).

Na obszarze gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Źródłem danych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim Zarząd Zlewni w Poznaniu, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Ewidencja Gruntów i Budynków.

Obszary gruntów zmeliorowanych, oznaczone w załączniku nr 2, w gminie Pniewy obejmują powierzchnię 5 962,6027 ha, co stanowi 37,63% powierzchni gminy. Plan ogólny wyznacza dla tych obszarów głównie strefy otwarte SO (na 5 706,9776 ha, czyli 36,01% powierzchni gminy), w których ww. obszary podlegają zachowaniu. Obszary zmeliorowane występujące na terenach przeznaczonych pod zabudowę stanowią obszar o powierzchni 255,6251 ha, czyli 1,61% gminy, są to przede wszystkim: tereny z istniejącą zabudową oraz wynikające z uwzględnienia ustaleń obowiązujących mpzp. W przypadku zabudowy, wymagane będzie wykonanie drenaży opaskowych lub przebudowy systemu melioracyjnego, jednakże regulacje te wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Źródłem danych jest Państwowy Instytut Geologiczny System Ośłony Przeciwosuwiskowej – baza SOPO.

W ujęciu geologicznym i prawnym ruchy masowe ziemi to pojęcie nadrzędne, a osuwisko jest jego najpowszechniejszą formą w Polsce. Na terenie gminy Pniewy występują osuwiska, zlokalizowane głównie w północnej części gminy, oznaczone w załączniku nr 2. Objęto je przede wszystkim strefami otwartymi SO – z zakazem zabudowy, a także strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – przeznaczenie wynikające z uzupełnienia zabudowy istniejących struktur osadniczych i strefą komunikacyjną SK – wynikającą z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody.

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo wodne oraz danych z Gminy Pniewy, w tym Pniewskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego, na terenie gminy występują 2 ujęcia wody wraz z określonymi strefami ochrony bezpośredniej.

Ujęcie Pniewy

Działki nr 1245/2, 1246, 8, 9/1, 15/1, 16/1, 17/4, 30/18, 1223, 43/4 – obręb Pniewy.

Działka nr 108/4 – obręb Lubocześnica.

Ujęcie Nojewo

Działki nr 470/2, 470/3 – obręb Nojewo.

Na tej podstawie w Planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla ww. ujęć wody, z wyjątkiem działki nr 30/18, obręb Pniewy oraz działek 470/2, 470/3 – obręb Nojewo, dla których wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, w których profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Ponadto w każdej strefie planistycznej możliwa jest lokalizacja terenów infrastruktury technicznej, w przypadku konieczności realizacji dodatkowych ujęć wody.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Źródłem danych jest Państwowy Instytut Geologiczny.

Brak ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych oraz obszarów ochronnych dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 – subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.

Źródłem danych jest System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS prowadzony przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy.

Na terenie gminy Pniewy występują następujące obszary i tereny, oznaczone w załączniku nr 2.

Lp.	Nazwa terenu i obszaru górniczego	Rodzaj złoża	Data ustanowienia	Data ważności koncesji	Numer/znak koncesji
1.	Dęborzyce PS I	Piaski i żwiry	06/05/2016	31/12/2034	OS.6522.1.2014
2.	Dęborzyce MD	Piaski i żwiry	30/09/2015	31/12/2035	DSR-I.7422.63.2015
3.	Dęborzyce I	Piaski i żwiry	02/02/2024	31/12/2033	DSR-I.7422.69.2017
4.	Zajączkowo WS Pole B	Piaski i żwiry	02/01/2024	31/12/2037	DSR-I.7422.69.2017
5.	Zajączkowo WS Pole A	Piaski i żwiry	02/01/2024	31/12/2037	DSR-I.7422.69.2017
6.	Zajączkowo WS Pole C	Piaski i żwiry	02/01/2024	31/12/2037	DSR-I.7422.69.2017
7.	Zajączkowo III	Piaski i żwiry	25/02/2020	31/12/2039	DSR-I.7422.63.2015 DSR-I.7422.77.2019
8.	Zajączkowo B	Piaski i żwiry	29/11/2013	31/12/2060	DSR-I.7422.94.2013

W planie ogólnym dla terenów górniczych i obszarów górniczych wyznaczono strefy górnictwa SG, które umożliwiają eksplantację złóż, oraz strefy otwarte SO, które zapewniają ochronę terenów i obszarów górniczych, z wyjątkami wynikającymi z uwzględnienia istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy:

- Zajączkowo WS Pole A – na części wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ,
- Zajączkowo WS Pole B – na części wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin.

Źródłem danych jest System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS prowadzony przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy.

Na terenie gminy Pniewy występują następujące złoża, oznaczone w załączniku nr 2.

Lp.	Kod/Numer (MIDAS)	Nazwa złoża	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Rodzaj kopaliny
1.	KN 15696	Dęborzyce PS	Obr. Dęborzyce.	1,9784	Piaski i żwiry
2.	KN 17332	Dęborzyce MD	Obr. Dęborzyce.	6,9937	Piaski i żwiry
3.	KN 21568	Dęborzyce II	Obr. Dęborzyce.	6,6105	Piaski i żwiry
4.	KN 21045	Dęborzyce I	Obr. Dęborzyce.	1,2513	Piaski i żwiry
5.	KN 21841	Dęborzyce SB	Obr. Dęborzyce.	3,9300	Piaski i żwiry
6.	KN 18373	Zajączkowo WS	Obr. Zajączkowo.	11,0731	Piaski i żwiry
7.	KN 19488	Zajączkowo III	Obr. Zajączkowo.	2,9511	Piaski i żwiry
8.	KN 1595	Zajączkowo	Obr. Psarskie, Zajączkowo.	55,7200	Piaski i żwiry
9.	KN 3744	Zajączkowo zarej.	Obr. Zajączkowo.	13,0054	Piaski i żwiry
10.	KN 20995	Zajączkowo KR. IV	Obr. Psarskie.	12,7000	Piaski i żwiry
11.	KN 9597	Turowo Mł	Obr. Turowo.	14,1585	Piaski i żwiry
12.	KN 19747	Zajączkowo KR. I	Obr. Zajączkowo.	2,2178	Piaski i żwiry
13.	KN 20937	Zajączkowo KR. II	Obr. Psarskie.	12,1200	Piaski i żwiry
14.	KN 20959	Zajączkowo KR. III	Obr. Psarskie.	12,7200	Piaski i żwiry
15.	KN 21594	Zajączkowo PN	Obr. Zajączkowo.	3,0502	Piaski i żwiry
16.	IB 3166	Pniewy	Obr. Pniewy	1,6000	Surowce ilaste ceramiki budowlanej
17.	GZ 19633	Pniewy	Obr. Koninek, Podpniewki, Konin, Dęborzyce, Buszewo.	1 226,0000	Gazy ziemne

W planie ogólnym dla terenów udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono strefy górnictwa SG które umożliwiają eksplantację złóż, oraz strefy otwarte SO, które zapewniają ochronę złóż, z wyjątkiem złoża Zajączkowo WS, na części którego wskazano strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, które wynikają z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy. Złoże gazu ziemnego Pniewy IB, z uwagi na duży obszar, występuje w różnych strefach planistycznych, głównie w strefach otwartych SO, które zapewniają jego ochronę.

2.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Źródłem danych jest Powiatowy Konserwator Zabytków, Gminna Ewidencja Zabytków, Wojewódzka Ewidencja Zabytków, Uchwała Nr LXII/494/24 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie „Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Pniewy na lata 2024-2027”.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Na obszarze gminy Pniewy nie występują pomniki historii i parki kulturowe, nie wpisano obiektów na Listę Skarbów Dziedzictwa, natomiast występują pozostałe formy ochrony zabytków.

Historyczne założenie urbanistyczne miasta Pniewy zostało wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 grudnia 1992 r. Granica obszaru biegnie od zachodu od półwyspu Jeziora Pniewskiego w kierunku południowo-wschodnim wzdłuż granicy parku pałacowego, następnie brzegiem kanału, przecinając ulicę Lwówecką do granicy dawnego folwarku. Obejmując cały teren folwarku skręca w kierunku północnym i dochodzi do placu z dawnym kościołem ewangelickim, obecnie parafialnym p.w. św. Jana Chrzciciela, a następnie tyłem zabudowy południowo-wschodniej pierzei ulicy Wolności dobiega do ulicy Poznańskiej, a dalej do cmentarza. Potem granica strefy przecina łukiem ulicę Dworcową i dochodzi do strugi po północno-zachodniej stronie miasta, wzdłuż której dobiega do Jeziora Pniewskiego.

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków z terenu gminy Pniewy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	NR REJESTRU	DATA REJESTRU
1	Buszewo	zespół pałacowy: pałac, park	1709/A	9.04.1975
2	Chełmno	zespół dworski: dwór, park, kaplica grobowa rodziny Sczanieckich	2164/A	29.09.1988
3	Dębina	zespół pałacowy: pałac (willa), park	1710/A	9.04.1975
4	Kikowo	zespół pałacowy: pałac	2351/A	12.04.1995
5	Kikowo	zespół pałacowy: park	2040/A	29.01.1986
6	Lubosina	zespół dworski: dwór	2335/A	1.02.1957
7	Lubosina	zespół dworski: park	2320/A	3.11.1994

8	Nojewo	kościół ewangelicki, obecnie parafialny rzymskokatolicki pw. św. Andrzeja Boboli	2575/A	21.03.1996
9	Nojewo	stacja kolejowa (teren z brukowaną drogą dojazdową, rampą i budynkami)	1061/Wlkp/A	13.08.2018
10	Pniewy	założenie urbanistyczne	2266/A	30.12.1992
11	Pniewy	kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca	203/Wlkp/A	21.12.1932
12	Pniewy	brama-dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wawrzyńca	203/Wlkp/A	15.11.1969
13	Pniewy	cmentarz kościelny w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wawrzyńca	203/Wlkp/A	5.11.2004
14	Pniewy	ogrodzenie (mur) w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wawrzyńca	203/Wlkp/A	5.11.2004
15	Pniewy	plebania, ul. Jeziorna w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wawrzyńca	203/Wlkp/A	5.11.2004
16	Pniewy	ogród proboszczowski w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wawrzyńca	203/Wlkp/A	5.11.2004
17	Pniewy	kościół szpitalny pw. Świętego Ducha	2453/A	21.12.1932
18	Pniewy	kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	2205/A	7.05.1991
19	Pniewy	ogród klasztoru urszulanek	2113/A	12.01.1987
20	Pniewy	pałac, obecnie liceum przy ul. 1 Maja	320/A	21.10.1968
21	Pniewy	dom przy ul. Mickiewicza 1	771/A	14.11.1969
22	Pniewy	zajazd, obecnie dom mieszkalny przy ul. Międzychodzkiej 1	2636/A	23.01.1998
23	Pniewy	zespół budynków Bractwa Kurkowego przy ul. Wronieckiej 14: kasyno, dom mieszkalny, strzelnica, dwa pawilony (przy bramie)	2555/A	11.08.1995
24	Pniewy	młyn zbożowy przy ul. Międzychodzkiej 20	742/Wlkp/A	31.03.2009
25	Przystanki	zespół dworski: dwór	346/A	29.10.1968
26	Przystanki	zespół dworski: park	1713/A	9.04.1975
27	Psarskie	kościół pw. MB Wniebowziętej	2454/A	21.12.1933
28	Turowo	park podworski	786/Wlkp/A	7.04.2010
29	Zajączkowo	zespół pałacowy: pałac, park	2528/A	12.05.1956

Zabytki archeologiczne – wśród zabytków archeologicznych wyróżnia się około 400 stanowisk archeologicznych. Do najważniejszych pod względem cech, wartości poznawczej, możemy zaliczyć skupiska osadnicze:

- a) rejon jeziora Buszewskiego (Buszewo, Buszewko),
- b) pogranicze Nojewo i Orliczka,
- c) rejon Karmina, Koninka i Psarskiego,
- d) rejon Pniew, Lubocześnica i Jakubowa,
- e) pld. część gruntów wsi Przystanki i Dębina.

Na wyżej wymienionych terenach znajdują się niezwykle cenne stanowiska archeologiczne. Należą do nich:

- a) obozowiska mezolityczne w Buszewku i Koninku, pochodzące z około 8000-4500 lat p.n.e.,
- b) osada neolityczna w Przystankach, pochodząca z około 3500-1800 lat p.n.e., kultura pucharów lejkowatych,
- c) osady kultury łużyckiej w Buszewku, Koninku i Psarskim, pochodzące z 800-450 r. p.n.e., z późnej epoki brązu i wczesnej epoki żelaza,
- d) osady z okresu wpływów rzymskich w Buszewku, Koninku, Nojewie i Psarskim, pochodzące z około 150 r. p.n.e. – 400 r. n.e., kultura przeworska,
- e) osady z okresu wczesnego średniowiecza w Dęborzycach, Karminie, Nojewie i Orliczku, pochodzące z około 800-1250 r. n.e.

Wśród zabytków archeologicznych wyróżnia się:

- a) miasto historyczne,
- b) cmentarzysko (jedno pewne oraz jedno domniemane),
- c) grodziska (2 stożkowate),
- d) obozowiska,
- e) 49 osad,
- f) znaleziska gromadne,
- g) ślady osadnicze (429 stanowisk).

Do rejestru zabytków wpisane zostały następujące stanowiska archeologiczne:

- a) Pniewy stan. 1, obszar AZP 50-21/86, wpis do rejestru zabytków pod nr 669/A decyzją z dnia 10.07.1969 r.
- b) Buszewko stan. 2, obszar AZP 49-22/133, wpis do rejestru zabytków pod nr 1311/A decyzją z dnia 02.12.1971 r.
- c) Nojewo stan. 3, obszar AZP 48-22/7, wpis do rejestru zabytków pod nr 665/A decyzją z dnia 10.07.1969 r.
- d) Jakubowo, stan. 2, obszar AZP 50-21/102, wpis do rejestru zabytków pod nr 660/A decyzją z dnia 10.07.1969 r. i nr 129/Wlkp/C decyzją z dnia 12.12.2008 r.

Pałace i dwory – na terenie miasta i gminy Pniewy znajduje się 12 zespołów dworsko –pałacowych. Są to obiekty o różnych walorach architektonicznych oraz różnym stanie technicznym. Do najlepiej zachowanych należą: Dwór w Zajączkowie z czwartej ćwierci XVIII w. (obecnie własność prywatna), oraz pałac w Pniewach wzniesiony po 1745 r., obecnie w budynku mieści się Liceum Ogólnokształcące. Na wyżej wymienionym obszarze, większość dworów i pałaców znajduje się pod ochroną prawną, poprzez wpisanie, na mocy decyzji konserwatorskiej, do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego. Ochrona prawna dotyczy obiektów, poza ich integralnością w sensie fizycznym, ich otoczenia oraz sposobu ekspozycji – zachowanie osi widokowych itd.

Założenia folwarczne – na terenie gminy Pniewy znajduje się 19 założeń folwarcznych. Stan większości tych obiektów jest dobry bądź dość dobry. Ich funkcja jest obecnie bardzo zróżnicowana. Prowadzona na ich terenie jest działalność produkcyjna, usługowa, zlokalizowane są także zabudowania mieszkalne.

Parki – na analizowanym obszarze znajduje się 12 założeń parkowych, parków dworskich i pałacowych. Również w tym przypadku najlepiej utrzymane parki znajdują się w Zajączkowie (założony na przełomie XVIII/XIX wieku) i Pniewach (założony w 2 poł. XIX wieku). Są one chronione prawem wraz z pozostałymi elementami założeń dworskich.

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) – zgodnie z GEZ na terenach wiejskich gminy znajdują się: 2 kościoły (lub zespoły kościelne), 8 zespołów folwarcznych, 8 zespołów dworsko-folwarcznych, 4 zespoły pałacowo-folwarczne, 14 cmentarzy, 8 szkół i 7 linii kolejowych (często ze stacjami).

Natomiast na terenie miasta Pniewy zlokalizowano: 1 historyczne założenie urbanistyczne, 115 domów mieszkalnych, 1 zespół folwarczny, 5 kościołów (lub zespoły kościelne), 3 cmentarze, 3 szkoły (lub zespoły szkolne), 1 zespół pałacowy, 1 zespół stacji kolejowej i 10 innych obiektów. Gminna ewidencja zabytków gminy Pniewy została opracowana w 2019 r. i przyjęta Zarządzeniem nr 96/19 Burmistrza Gminy Pniewy z dnia 17 października 2019 r., ze zmianą przyjętą Zarządzeniem nr 355/22 Burmistrza Gminy Pniewy z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie włączenia karty adresowej zabytku do gminnej ewidencji zabytków (dom przy ul. Spichrzowej 17 w miejscowości Pniewy na działce nr 185/4 w obrębie geodezyjnym Pniewy).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – zgodnie z treścią art. 18 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się m.in. przy sporządzaniu MPZP. MPZP gminy Pniewy jako akty prawa miejscowego stanowią podstawę planowania przestrzennego. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu w planach miejscowych powinny sprzyjać ochronie otoczenia zabytków przed zbyt intensywną działalnością gospodarczą oraz umożliwić uniknięcie inwestycji, które mogłyby negatywnie wpłynąć na krajobraz kulturowy.

Powyższe zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej uwzględniono w Planie ogólnym poprzez:

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Historyczne założenie urbanistyczne miasta Pniewy wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.
2.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.
3.	Pałace, dwory, założenia folwarczne, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Wyznaczono głównie strefy zieleni i rekreacji SN.
4.	Cmentarze	Wyznaczono strefy cmentarzy SC.
5.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie i ochronę stanowisk przed zabudową.
6.	Stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie.
7.	Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.
8.	Obiekty objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając przeznaczenie i parametry zabudowy określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Podstawa prawna: ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne.

Źródło danych: Ministerstwo Infrastruktury, Ministerstwo Obrony Narodowej.

Na terenie gminy Pniewy nie występują tereny zamknięte podlegające Ministerstwu Obrony Narodowej. Dla terenów zamkniętych stanowiących tereny kolejowe wyznaczono strefy komunikacyjne SK, strefę infrastrukturalną SI oraz strefę otwartą SO.

2.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Na terenie gminy Pniewy wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr LIII/420/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Pniewy, który wskazano na załączniku nr 2. Szczegółowe określenie zasad prowadzenia rewitalizacji na obszarach rewitalizacji zawarte będą w gminnym programie rewitalizacji. Obecnie gmina nie posiada takiego programu, dlatego nie można ocenić, w jaki sposób Plan ogólny gminy uwzględnia uwarunkowania wynikające z wyznaczenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

2.14. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II-III oraz grunty leśne.

Dla chronionych gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy II-III (3 042,6045 ha, 19,20% powierzchni gminy) oraz gruntów leśnych (2 579,6602 ha, 16,28% powierzchni gminy) wyznaczono w Planie ogólnym strefy otwarte SO poza obszarami, gdzie obowiązują plany miejscowe, dla których uzyskano zgodę na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej. Strefy otwarte SO wyznaczono również tam, gdzie występują kompleksy leśne, z wyjątkiem tych dla których wskazano: strefę górnictwa SG (występowanie udokumentowanych złóż kopalin) i strefy cmentarzy SC (nieczynne cmentarze), a także dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Ponadto w mieście Pniewy dla użytków Ls, stanowiących własność Nadleśnictwa Pniewy wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefę usługową SU, obejmującą istniejącą zabudowę. Nie wskazano możliwości lokalizacji terenu elektrowni słonecznej na gruntach klas II-III (z wyjątkiem istniejących gospodarstw rolnych i terenów planowanych pod ich rozwój) oraz użytkach Ls.

2.15. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie gminy Pniewy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska.

2.16. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

W zakresie infrastruktury transportowej.

Na terenie gminy Pniewy występują drogi zaliczone do następujących klas dróg:

- a) główne ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem GP – drogi krajowe nr 24 i 92,
- b) główne, oznaczone symbolem G – droga wojewódzka nr 187,
- c) zbiorcze, oznaczone symbolem Z – droga wojewódzka nr 116, droga powiatowa nr 1878P na odcinku od ul. Poznańskiej do torów kolejowych oraz droga gminna nr 266513P – fragment ulic Poznańskiej, Międzychodzkiej i Św. U. Ledóchowskiej.

Plan ogólny wyznacza strefę komunikacyjną SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające.

Przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe jednotorowe:

- a) linia Rokietnica – Pniewy – Międzychód (stacje Lubosina oraz Pniewy),
- b) linia Szamotuły – Ostroróg – Sieraków – Międzychód (stacje Nojewo oraz Kikowo).

Obie linie są aktualnie wyłączone z użytkowania.

Plan ogólny wyznacza strefy komunikacyjne SK, strefę infrastrukturalną SI oraz strefę otwartą SO.

Gmina Pniewy posiada liczne połączenia autobusowe, które odbywają się wzdłuż dróg krajowych nr 92 i 24, wojewódzkiej 187 i części dróg powiatowych. Dworzec PKS znajduje się w Pniewach dla którego wyznaczono w Planie ogólnym strefę usługową SU.

W zakresie infrastruktury technicznej.

Gmina Pniewy jest w znacznym stopniu pokryta siecią wodociągową. Na terenie gminy Pniewy obowiązki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków realizuje Pniewskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Obszar gminy Pniewy jest zasilany w wodę z dwóch stacji wodociągowych: SUW (Stacja Uzdatniania Wody) Pniewy i SUW Nojewo, dla których wyznaczono w Planie ogólnym strefy infrastrukturalne SI lub strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, w których profilu funkcjonalnym zawiera się teren infrastruktury technicznej.

Na terenie funkcjonuje sieć kanalizacyjna z oczyszczalnią ścieków w Pniewach, dla której wyznaczono w Planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI.

Gmina Pniewy w całości zasilana jest w energię elektryczną z zewnętrznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.

Stacja transformatorowo-rozdzielcza 110/15 kV „Pniewy” (GPZ) znajduje się w południowej części miasta przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 92 i 24. Ze stacji tej wyprowadzone są cztery linie WN-110 kV. Dla powyższej stacji wyznaczono w Planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI.

Na terenie gminy Pniewy zlokalizowane są następujące odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN-110 kV;

- a) relacja „Pniewy – Zielomyśl”,
- b) relacja „Pniewy – Sieraków”,
- c) relacja „Pniewy – Wronki”,
- d) relacja „Duszniki – Pniewy”,
- e) relacja „Pniewy – Wronki II”.

Obszar miasta oraz tereny wiejskie zasilane są poprzez napowietrzne i kablowe linie średniego i niskiego. Obszary o zabudowie zwartej zasilane są przez sieć kablową. Stacje transformatorowe 15/04 kV są równomiernie rozmieszczone na terenie całej gminy.

Z obszaru całej gminy, jedynie miasto Pniewy i wieś Konin są w całości wyposażone w sieć gazową.

Przez teren gminy Pniewy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- a) gazociąg tranzytowy SGT DN 1400, wybudowany przed 12 grudnia 2001 r., o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, zlokalizowany w południowej części gminy, dla którego maksymalna szerokość strefy kontrolowanej wynosi 200,0 m (tj. 100,0 m na stronę gazociągu od jego osi), a jej szerokość nie jest stała,
- b) gazociąg DN 50 odgałęzienie Pniewy, rok budowy 1987, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- c) stacja redukcyjno-pomiarowa Pniewy, zlokalizowana na południe od Pniew, na pograniczu miasta i sołectwa Jakubowo. Prowadzi od niej gazociąg średniego ciśnienia, który zaopatruje w gaz miasto Pniewy,
- d) operatorem ww. infrastruktury gazowej jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A.,

- e) wzdłuż gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 przebiega światłowod, którego właścicielem i operatorem jest System Gazociągów Tranzytowych EUROPOLGAZ S.A. z siedzibą w Warszawie.

Odległości od poszczególnych obiektów terenowych podane są w tabeli nr 1 załącznika nr 2 Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Miejscowo, na odcinkach gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 wyznaczono zmniejszoną szerokość strefy kontrolowanej. Szczegółowe informacje dotyczące zmniejszonej szerokości strefy kontrolowanej gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 dostępne są u operatora sieci gazowej. Natomiast wokół terenu stacji gazowych strefy nie wyznacza się, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji, co zostało uwzględnione przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, zwłaszcza mieszkaniową.

Przez południowy obszar gminy prowadzi tranzytowy ropociąg – na południe od miejscowości Chełmno, wzdłuż drogi krajowej nr 92, przez południowy fragment miasta Pniewy oraz na północ od miejscowości Zamorze.

Sieć ciepłownicza występuje jedynie w części miasta Pniewy. Jest to sieć firmy VEOLIA POLSKA z Poznania. Źródłem zasilania tej sieci jest kotłownia gazowa na gaz ziemny, zlokalizowana przy ul. Konińskiej w Pniewach.

Plan ogólny uwzględnia istniejące i projektowane uzbrojenie z zakresu sieci. Każda strefa planistyczna zawiera profil funkcjonalny teren infrastruktury technicznej.

W gminie Pniewy uwzględnić należy powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od radaru meteorologicznego zlokalizowanego w miejscowości Poznań-Wysogotowo o numerze z rejestru A/4085/23/1. W sąsiedztwie ww. radaru należy uwzględnić ograniczenia w zakresie dopuszczalności lokalizacji turbin wiatrowych (innych niż mikroinstalacje – w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii), których całkowita wysokość przekracza wysokość powierzchni ograniczających zabudowę publikowanych w serwisie mapowym Urzędu Lotnictwa Cywilnego. W szczególności, ze względu na możliwość wystąpienia zakłóceń pomiarów stanu atmosfery prowadzonych przez ww. radar, należy ograniczyć całkowitą wysokość elektrowni wiatrowych (w zależności od lokalizacji i odległości od ww. radaru) w przedziale: od 165 m n.p.m. do 175 m n.p.m. W planie ogólnym teren elektrowni wiatrowej wskazany jest wyłącznie w niektórych strefach otwartych SO, dla których nie ustala się wysokości zabudowy. Dla stref otwartych nie wyznaczono także obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), zatem realizacja obiektów budowlanych będzie następowała w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uzgadniane będą m.in. z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Ponadto turbiny wiatrowe mogą być realizowane w ramach stref gospodarczych SP, dla których ustalono wysokość zabudowy od 10 do 30 m. Zatem Plan ogólny uwzględnia wymóg, ponieważ ustalony dopuszczony parametr wysokości zabudowy w strefach planistycznych nie przekracza tego ograniczenia. Realizacja obiektów budowlanych będzie następowała w drodze decyzji administracyjnych lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie infrastruktury społecznej.

Ważniejsze istniejące elementy infrastruktury społecznej stanowią szkoły podstawowe, przedszkola, ośrodki zdrowia. Wszystkie szkoły podstawowe zostały objęte strefami usługowymi SU. Przedszkola i ośrodki zdrowia wyznaczone są w ramach stref usługowych SU, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielo- lub jednorodziną (SW, SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe. Ponadto w ramach wyznaczonych stref zieleni i rekreacji SN, stref usługowych SU, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, możliwy jest rozwój nowych terenów infrastruktury społecznej.

2.17. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Źródłem danych jest Marszałek Województwa Wielkopolskiego Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego Uchwała nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

Na terenie gminy Pniewy zlokalizowany jest fragment krajobrazu priorytetowego REJON ZGIERZYNKI (ID 2278,) oznaczony w załączniku nr 2. Krajobraz jest zlokalizowany w zachodniej części województwa wielkopolskiego, na terenie powiatów: nowotomyskiego i szamotulskiego, na terenie gminy Lwówek i we fragmencie w gminie Kuślin i Pniewy. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w ww. krajobrazie priorytetowym uwzględniono w planie ogólnym poprzez wyznaczenie w jego granicach strefy otwartej SO, dla której wskazano wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy strefy.

2.18. Opracowanie ekofizjograficzne.

Podstawa prawna art. 72 ust 5 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Na potrzeby opracowania Planu ogólnego gminy Pniewy, w grudniu 2025 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne. Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniona została diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska gminy omówiona w opracowaniu ekofizjograficznym.

2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

W granicach administracyjnych gminy Pniewy nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

2.20. Obszary ograniczonego użytkowania.

W granicach administracyjnych gminy Pniewy nie utworzono żadnego obszaru ograniczonego użytkowania.

2.21. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z wzorem określonym w § 3 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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.

Do obliczeń przyjęto dane GUS pochodzące z opracowania pn. Prognoza ludności na lata 2023–2060² oraz dane statystyczne, aktualne na dzień 31 grudnia 2024 r.³, zgodnie z dostępnością kompletu potrzebnych danych.

Dane wejściowe do obliczeń:

Liczba ludności gmina Pniewy

GUS 2024 r. – 12 302 os.

GUS prognoza 2044 r. – 11 797 os.

Powiększone o 5% – **12 386** os. – M_{20}

Obliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) w gminie Pniewy:

GUS 2024 r. – **398 521** m² – PUM_0

GUS przeciętna PUM na 1 os. 2024 r. – **32,4** m² – P_0

GUS przeciętna PUM na 1 os. 2024 r. – **25,7** m² – P_{-10}

GUS przeciętna PUM na 1 os. 2024 r. – 23,5 m² – P_{-20}

Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

P_{20} – **45,8** m²

ZAP – 3684 os. – korzystniejszy wariant

70% < chłonność < **130%**

2579 os. < chłonność < **4790** os.

Do obliczeń przyjęto dane GUS – prognoza liczby mieszkańców gminy na rok 2044, ze względu na to, że komplet danych potrzebnych do wykonania obliczeń, dostępny jest z danymi na koniec 2024 r. Prognozowana liczba mieszkańców gminy Pniewy będzie wówczas wynosiła 11 797 osób. Zatem po powiększeniu tej liczby o 5% otrzymano prognozowaną liczbę mieszkańców gminy: 12 386 osób.

Dodatkowo, zgodnie z ust. 7 rozporządzenia w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Wobec powyższych obliczeń do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania na nową zabudowę otrzymaną na podstawie drugiego wzoru, a zatem: 4790 osób.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

W gminie Pniewy ruch budowlany odbywa się za pośrednictwem planów miejscowych, ale w równie dużej mierze przy udziale decyzji administracyjnych. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy było zatem konieczne, aby ruch budowlany mógł być kontynuowany oraz kształtowany w zwartych obszarach ze względu na możliwości infrastrukturalne. Opracowanie planów miejscowych jest procesem długotrwałym, a powierzchnia terenów nieposiadających opracowanych planów miejscowych jest znaczna.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 poz. 729). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (bazowy) przy użyciu wtyczki APP 2, czyli narzędzia dla programu QGIS, stworzonego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, które służy do tworzenia, edycji oraz zaawansowanej weryfikacji danych przestrzennych dla planów ogólnych gmin i innych aktów planowania przestrzennego zgodnie z polskimi przepisami.

Zgodnie z § 1 ust. 5 dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym w tym dokumencie wzorem:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis
$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$	P_p	oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic
	P_b	oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia
	P_u	oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis/wartość
$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$	P_b	8841816,93 m ²
	P_u	4665902,87 m ²
	P_p	25% * (8841816,93 – 4665902,87) m ² 1043978,51 m²

Zasady generalne zastosowane przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) były następujące:

- w przypadku, gdy OUZ zawierał tereny objęte obowiązującym planem miejscowym – obszar OUZ korygowano z uwagi na brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach obowiązywania planów. Z uwagi na konieczność dostosowania przyjętych rozwiązań do istniejących podziałów ewidencyjnych, wyjątek od przyjętej zasady stanowi 64OUZ, znajdujący się częściowo na obowiązującym mpzp,
- OUZ skorygowano o obszary, dla których wyznaczono strefy otwarte SO wynikające z uwarunkowań przyrodniczych,
- OUZ, położony w granicy Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, skorygowano wyłączając z niego część terenu pod istniejącym zbiornikiem wodnym (dz. nr 565, obręb Nojewo), pozostawiając OUZ jedynie na terenie z istniejącymi budynkami, dla którego zabudowę przewidywały dotychczas obowiązujące dokumenty planistyczne,
- OUZ skorygowano o obszary, dla których wyznaczono strefy cmentarzy SC wynikające z uwarunkowań konserwatorskich,
- w przypadku, gdy pierwotnie wygenerowany OUZ zawierał tereny bez obowiązującego lub procedowanego planu miejscowego obszar ten był korygowany do granic działek ewidencyjnych, użytków, widocznego zagospodarowania, bądź zamierzeń gminy – w szczególności w obrębach charakteryzujących się największym ruchem budowlanym, na terenach z dobrą dostępnością infrastruktury. Konsekwentnie obszar OUZ rozszerzano na działkach, których powierzchnia wskazywała na możliwość wtórnych podziałów i lokalizacji nowej zabudowy,
- rozszerzenie granic OUZ następowało w drodze korekty geometrycznej lub też na tereny przylegające, co do których przewiduje się inwestycje, dla których wydanie takiej decyzji będzie konieczne,
- w przypadku rozszerzania OUZ na użytkach rolnych klasy III restrykcyjnie kierowano się zasadą ustalona w § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia, aby w jak największym stopniu chronić gleby najwyższych klas bonitacyjnych przed zabudową.

W planie ogólnym łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic została wykorzystana w ok. 92,5%. Rozszerzono obszar bazowy o ok. 97 ha z możliwego P_p o powierzchni 104 ha.

Na potrzeby uzasadnienia sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy opisano go w sposób szczegółowy w podziale na poszczególne obręby. Główną przesłanką było objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy tych fragmentów gminy, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a są terenami z istniejącą zabudową mieszkaniową i potencjałem do rozwoju z wykorzystaniem istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

Lp.	Nazwa obrębu	Opis obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)
1	Miasto Pniewy	Obszar bazowy wskazano: – w centralnej części miasta dla rejonu zabudowy śródmiejskiej, – w południowej części miasta w rejonie ulic Konińskiej, Poznańskiej, Turowskiej, Lwóweckiej, Międzychodzkiej, Targowej, – w północnej części miasta w rejonie ulic ks. M. Maciejewskiego, Azaliowej Wronieckiej oraz Różanej, Sasankowej i Słowińskiej, Obszar rozszerzono głównie na działkach w rejonie ulicy Sienkiewicza, Zamorskiej, Wronieckiej i Leśnej stwarzając dokończenie założenia urbanistycznego.
2	Pniewy-Zamek	Obszar uzupełnienia zabudowy bazowy oraz rozszerzany na wyznaczonej strefie SZ w południowej części obrębu
3	Podpniewki	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 187 wyłącznie dla działek w strefach SJ, SZ i SU.
4	Karmin	Obszar bazowy wskazano na fragmentach wyznaczonych stref SJ i SZ. Obszar rozszerzony wskazano we wschodniej części, na północy i w zachodniej części, w strefie SZ i SJ.
5	Konin	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano po obu stronach drogi powiatowej w jedynych enklawach zabudowy w części centralnej obrębu.
6	Koninek	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 187 dla działek w strefach SJ, SZ i SU oraz bazowy w części dla enklawy zabudowy w północnym fragmencie obrębu.
7	Chełmno-Jakubowo	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano na północ od drogi krajowej nr 92, a także na terenach graniczących z obrębem Pniewy.
8	Lubocześnica	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano po obu stronach drogi gminnej dla wykreowania układu zwartego tworzącego tzw. ulicówkę, oraz przy Jeziorze Lubocześnickim.
9	Psarskie	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano w centralnej części obrębu kreując zwarte tereny pod zabudowę.
10	Zajączkowo	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano po wschodniej stronie jeziora Zajączkowskiego.
11	Buszewo	Obszar uzupełnienia zabudowy bazowy wskazano przy drodze gminnej dla strefy SW, w strefie SP, oraz na części stref SZ, SJ i SN oraz na fragmencie strefy SR. Rozszerzony OUZ wyznaczono również w północnej części dla strefy SZ
12	Buszewko	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano przy drodze gminnej i powiatowej dla strefy SW i dla stref SJ i SZ, a także na niewielkim fragmencie strefy SR.
13	Dębina	Obszar bazowy wskazano fragmentarycznie przy drodze powiatowej dla stref SW, SJ, SR i SN oraz przy drodze gminnej dla strefy SU.
14	Dęborzyce	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano dla stref SJ, SZ, SR, SP, głównie poniżej drogi wojewódzkiej 187.
15	Przystanki	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano fragmentarycznie przy drodze powiatowej dla stref SW, SJ, SZ, SR i SN oraz przy drodze gminnej dla strefy SZ.
16	Lubosina	Obszar uzupełnienia zabudowy bazowy wskazano fragmentarycznie przy drodze gminnej i powiatowej dla stref SW, SJ, SZ, SR, SU i SN oraz w części rozszerzono obszar w strefach SJ.
17	Koszanowo	Obszar uzupełnienia zabudowy bazowy wskazano w szczególności po

		północnej stronie drogi powiatowej dla stref SW, SJ, SR, SU i SN oraz w części rozszerzono obszar w strefie SZ.
18	Zamorze	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano głównie dla stref SJ, SZ, SU, wzdłuż drogi powiatowej dla wykreowania układu zwartego tworzącego tzw. ulicówkę.
19	Turowo	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano wokół parku podworskiego w strefach SW, SJ, SZ, SU, SN i SR.
20	Orliczko	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano dla stref SJ, SZ, SN, głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 116 dla wykreowania układu zwartego tworzącego tzw. ulicówkę.
21	Nosalewo	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano dla stref SW, SJ, SZ, SU, wzdłuż drogi.
22	Nojewo	Obszar uzupełnienia zabudowy, zarówno bazowy i rozszerzony, wskazano dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, skoncentrowane w miejscowościach Nojewo i Kikowo dla wykreowania układu zwartego tworzącego tzw. ulicówkę.

3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o założenia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono dla obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz objętych obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla stref wielofunkcyjnych (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ), w których jest możliwa realizacja funkcji mieszkaniowej.

Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinną, zagrodową) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń w ramach terenu czy działki (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń), podobnie jak w przypadku obliczeń dla luk w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami oraz położone w granicach OUZ poddano analizie, wyznaczając powierzchnie niezabudowane i luki na terenach, gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

Z wykonanych obliczeń wynika, że powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych:

- a) w granicach miejscowych planów wynosi 121,7 ha, przy czym w strefach:
 - SW wynosi 1,6 ha,
 - SJ wynosi 112,8 ha,
 - SZ wynosi 7,4 ha,
- b) w granicach OUZ wynosi 11,5 ha, przy czym w strefach:
 - SW wynosi 1,5 ha,
 - SJ wynosi 7,4 ha,
 - SZ wynosi 2,6 ha.

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w granicach miejscowych planów i OUZ wynosi 133,3 ha.

Obliczenia chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy dokonano na

podstawie tzw. jednostek wzorcowych, tj. wybranych terenów z obszaru gminy Pniewy, które są zagospodarowane w sposób, który jest powtarzalny w gminie. Do jednostek wzorcowych wybrano 20 obszarów zabudowanych w 12 obrębach, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	LOKALIZACJA KWARTAŁU	CHARAKTERYSTYKA KWARTAŁU
PNIEWY		
1.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Międzychodzkiej i Młyńskiej w Pniewach (Uchwała XXIV/188/12 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 20 grudnia 2012 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia kwartału: 7372,32 m² Liczba budynków mieszkalnych: 7 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 1851,99 m²
2.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Strzeleckiej i Pogodnej w Pniewach (Uchwała IX/84/19 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 czerwca 2019 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia kwartału: 17180,99 m² Liczba budynków mieszkalnych: 7 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 3658,01 m²
3.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach (Uchwała XIV/138/19 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 19 grudnia 2019 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa) Powierzchnia kwartału: 5328,27 m² Liczba budynków mieszkalnych: 18 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 1202,27 m²
4.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Konińską, Okrężną, Dworcową i terenami linii kolejowej w Pniewach (Uchwała XII/73/11 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 września 2011 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa dwulokalowa) Powierzchnia kwartału: 2628,42 m² Liczba budynków mieszkalnych: 6 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 609,76 m²

5.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Konińską, Okrężną, Dworcową i terenami linii kolejowej w Pniewach (Uchwała XII/73/11 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 września 2011 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza dwulokalowa) Powierzchnia kwartału: 2408,04 m² Liczba budynków mieszkalnych: 6 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 613,08 m²
6.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach (Uchwała XLVIII/370/06 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2005 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza) Powierzchnia kwartału: 1239,77 m² Liczba budynków mieszkalnych: 2 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 226,41 m²
7.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Konińską, Okrężną, Dworcową i terenami linii kolejowej w Pniewach (Uchwała XII/73/11 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 września 2011 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza) Powierzchnia kwartału: 964,62 m² Liczba budynków mieszkalnych: 2 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 197,91 m²
8.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Lubocześnicy (Uchwała XXVI/264/2001 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 15 lutego 2001 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia kwartału: 9140,48 m² Liczba budynków mieszkalnych: 9 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 1452,62 m²

9.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy w części dot. terenu między ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką (Uchwała XV/143/04 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 lutego 2004 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia kwartału: 4962,73 m² Liczba budynków mieszkalnych: 5 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 545,35 m²
CHEŁMNO-JAKUBOWO		
10.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 39/37, 38/4, 48/4, 65/6, 88/12, 65/2, 48/5 położonych w Chełmnie (Uchwała XXI/144/08 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 marca 2008 r.) Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia kwartału: 5221,56 m² Liczba budynków mieszkalnych: 5 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 787,16 m²
LUBOCZEŚNICA		
11.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej na działce nr 137/2 w Lubocześnicy gm. Pniewy (Uchwała XL/422/2002 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 28 sierpnia 2002 r.) Funkcja: Teren zabudowy zagrodowej Powierzchnia kwartału: 19374,44 m² Liczba budynków mieszkalnych: 1 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 173,41 m²
PNIEWY-ZAMEK		
12.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór” (Uchwała II/17/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 20 grudnia 2018 r.) Funkcja: Teren zabudowy zagrodowej Powierzchnia kwartału: 2656,10 m² Liczba budynków mieszkalnych: 1 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 81,34 m²

ZAMORZE		
13.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zmniejszonej bezpiecznej strefy gazociągu w Zamorzu, gmina Pniewy (Uchwała XXXIII/266/97 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 11 sierpnia 1997 r.) Funkcja: Teren zabudowy zagrodowej Powierzchnia kwartału: 11196,87 m² Liczba budynków mieszkalnych: 1 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 137,61 m²
BUSZEWO		
14.		Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia kwartału: 7206,00 m² Liczba budynków mieszkalnych: 4 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 596,69 m²
PRZYSTANKI		
15.		Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia kwartału: 6748,22 m² Liczba budynków mieszkalnych: 8 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 1225,80 m²
KONIN		
16.		Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza) Powierzchnia kwartału: 6752,90 m² Liczba budynków mieszkalnych: 6 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 562,99 m²

PSARSKIE		
17.		Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia kwartału: 6151,33 m² Liczba budynków mieszkalnych: 4 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 397,79 m²
LUBOSINA		
18.		Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia kwartału: 14984,15 m² Liczba budynków mieszkalnych: 11 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 1232,54 m²
KOSZANOWO		
19.		Funkcja: Teren zabudowy zagrodowej Powierzchnia kwartału: 15776,75 m² Liczba budynków mieszkalnych: 4 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 544,43 m²
NOJEWO		
20.		Funkcja: Teren zabudowy zagrodowej Powierzchnia kwartału: 21821,35 m² Liczba budynków mieszkalnych: 5 Powierzchnia zabudowy w kwartale: 662,38 m²

Do obliczeń chłonności przyjęto następujące dane pochodzące z Banku Danych Lokalnych (BDL)

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (PUM) – 2024 r.

Pniewy gmina – 91,2 m²

Pniewy miasto – 92,5 m²

Pniewy obszar wiejski – 88,4 m²

Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie – 2024 r.

Pniewy gmina – 2,82

Pniewy miasto – 2,69

Pniewy obszar wiejski – 3,08

W gminie rozróżniono obszar wiejski od miasta w celu urealnienia obliczeń ze względu na ewidentne zróżnicowanie zagospodarowania terenów.

NA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POZA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp.	Obręb	Funkcja	Powierzchnia kwartału [m ²]	Liczba budynków mieszkalnych	Powierzchnia zabudowy w kwartale [m ²]	Osoby na kwartał	Wskaźnik chłonności kwartału		
							SJ	SW	SZ
1.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	7372,32	7	1851,99	133	-	180	-
2.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	17180,99	7	3658,01	319	-	185	
3.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa)	5328,27	18	1202,27	69	131	-	-
4.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa)	2628,42	6	609,76	35	134	-	-
5.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza)	2408,04	6	613,08	35	148	-	-
6.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza)	1239,77	2	226,41	6	53	-	-
7.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza)	964,62	2	197,91	11	119	-	-
8.	Pniewy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	9140,48	9	1452,62	50	55	-	-
9.	Pniewy	Tereny zabudowy	4962,73	5	545,35	31	63	-	-

		mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)							
10.	Chełmno- Jakubowo	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	5221,56	5	787,16	38	73	-	-
11.	Luboczęsica	Tereny zabudowy zagrodowej	19374,44	1	173,41	12	-	-	6
12.	Pniewy-Zamek	Tereny zabudowy zagrodowej	2656,10	1	81,34	2	-	-	10
13.	Zamorze	Tereny zabudowy zagrodowej	11196,87	1	137,61	4	-	-	4
14.	Buszewko	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	7206,00	4	596,69	31	-	43	-
15.	Przystanki	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	6748,22	8	1225,80	60	-	89	-
16.	Konin	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza)	6752,90	6	562,99	39	58	-	-
17.	Psarskie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	6151,33	4	397,79	27	45	-	-
18.	Lubosina	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	14984,15	11	1232,54	46	31	-	-
19.	Koszanowo	Tereny zabudowy zagrodowej	15776,75	4	544,43	28	-	-	18
20.	Nojewo	Tereny zabudowy zagrodowej	21821,35	5	662,38	41	-	-	19
ŚREDNI WSKAŹNIK CHŁONNOŚCI							83	124	11

(rozdzielony wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania i przeciętnej liczby osób na mieszkanie między miastem a obszarem wiejskim)

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Pniewy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają ok. 7,7% powierzchni gminy. Plany miejscowe przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową, ale również część powierzchni gminy objęta jest planami miejscowymi umożliwiającymi realizację zabudowy letniskowej, produkcyjnej, magazynowej lub usługowej oraz pod obszary eksploatacji powierzchniowej kruszywa.

Największa powierzchnia planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową występuje w obrębie Pniewy. Pokrycie planistyczne w samym mieście to 52%.

Ze względu na to, że ruch budowlany w dużej mierze opiera się również o decyzje o warunkach zabudowy, to znaczna powierzchnia terenów w planach miejscowych pozostaje niezabudowana.

3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*”

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1– 3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*”

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
2579 osób	3684 osoby	4790 osób

Jako wartość zapotrzebowania, które powinno być zrównoważone chłonnością stref dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto liczbę 4790 osób.

W wyniku powyższych obliczeń oraz tych przedstawianych w pkt 3.1.2 uzyskano wskaźniki chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach SW, SJ i SZ. Z wykonanych obliczeń wynika, że wskaźniki chłonności terenów zabudowanych wynoszą dla:

- a) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW: 124 os. na ha,
- b) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ: 83 os. na ha,
- c) strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ: 11 os. na ha.

Sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, określono na podstawie uzyskanych obliczeń dla powierzchni terenów niezabudowanych oraz chłonności terenów zabudowanych. Obliczono chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, w podziale na strefy planistyczne SW, SJ i SZ. Wynik chłonności terenów niezabudowanych dla poszczególnych stref uzyskano mnożąc powierzchnię terenów niezabudowanych (w granicach miejscowych planów i w granicach OUZ) ze wskaźnikiem chłonności terenów zabudowanych odpowiedniej strefy, uzyskanym wg wyżej opisanych obliczeń.

Z wykonanych obliczeń wynika, że chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych:

- a) w granicach miejscowych planów wynosi 9636 osób, przy czym w strefach:
 - SW wynosi 194 osoby,
 - SJ wynosi 9360 osób,
 - SZ wynosi 81 osób,
- b) w granicach OUZ wynosi 826 osób, przy czym w strefach:
 - SW wynosi 181 osób,
 - SJ wynosi 617 osób,
 - SZ wynosi 28 osób.

Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych dla obszarów objętych miejscowymi planami oraz objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w strefach wielofunkcyjnych wynosi 10 462 osoby.

3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy „W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”.

Zapotrzebowanie maksymalne (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)
4790 osób	9636 osób	826 osób
Różnica/Rezerwa	– 5672 osoby	

Z powyższego zestawienia wynika, że nie istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych z nową zabudową mieszkaniową poza granicami obowiązujących planów miejscowych i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy.

3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

W granicy gminy Pniewy wyznaczone zostały strefy planistyczne przewidziane ustawą, z wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego SH. Zestawienie powierzchniowe wyznaczonych stref prezentuje się następująco:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW – 65,0 ha,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – 512,4 ha,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ – 199,8 ha,
- strefy usługowe SU – 104,9 ha,
- strefy gospodarcze SP – 364,9 ha,
- strefy produkcji rolniczej SR – 225,3ha,
- strefy infrastrukturalne SI – 33,9 ha,
- strefy zieleni i rekreacji SN – 199,8 ha,
- strefy cmentarzy SC – 16,1 ha,
- strefy górnictwa SG – 170,4 ha,
- strefy otwarta SO – 13 820,2 ha,
- strefy komunikacyjne SK – 134,1 ha.

Poniżej przytoczone zostały oznaczenia, nazwy oraz zawartość profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego dla każdej ze stref. Zawartość profilów funkcjonalnych odnosi się bezpośrednio do nazewnictwa przeznaczeń terenów, które należy stosować przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Główne uwarunkowania wyznaczania stref planistycznych:

- aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- obszary uzupełnień zabudowy (OUZ),
- formy ochrony przyrody,
- zwarte kompleksy gleb klas II-III, łąki i pastwiska oraz lasy.

Zawartość profilu podstawowego i wymienione rodzaje przeznaczeń terenów wynikają z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zmienionego dnia 22 listopada 2024 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 oraz z 2024 r. poz. 1775). W poszczególnych strefach wskazano wybrane dodatkowe profile funkcjonalne.

Lp.	Symbol i nazwa strefy	Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej
1	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU – strefa usługowa ¹	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SP – strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SR – strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SI – strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SN – strefa zieleni i rekreacji ²	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu

		działkowych, teren infrastruktury technicznej	detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej, teren lasu
9	SC – strefa cmentarzy ³	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
10	SG – strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SO – strefa otwarta ⁴	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej ⁵ , teren elektrowni słonecznej ⁶ , teren elektrowni geotermalnej ⁷ , teren biogazowni ⁸ , teren zieleni urządzonej
12	SK – strefa komunikacyjna	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	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

¹ W strefach usługowych obejmujących wybrane obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, ograniczono katalog wskazanych profili funkcjonalnych dodatkowych

² W strefach zieleni i rekreacji SN obejmujących wybrane obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, ograniczono katalog wskazanych profili funkcjonalnych dodatkowych

³ W strefach cmentarzy SC obejmujących cmentarze nieczynne oraz wybrane obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, ograniczono katalog wskazanych profili funkcjonalnych dodatkowych

⁴ W strefach otwartych SO obejmujących formy ochrony przyrody (z wyjątkiem pomników przyrody) oraz krajobraz priorytetowy, wskazano wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy strefy

⁵ W wybranych strefach otwartych SO wskazano w profilu funkcjonalnym dodatkowym strefy teren elektrowni wiatrowej, co wynika z przeprowadzonych analiz przestrzennych oraz wniosków składanych przez interesariuszy

⁶ W strefach otwartych SO, obejmujących grunty rolne klas II-III oraz użytki leśne Ls, nie wskazano w profilu funkcjonalnym dodatkowym strefy terenu elektrowni słonecznej

⁷ W strefach otwartych SO, obejmujących grunty rolne klas II-III oraz użytki leśne Ls, nie wskazano w profilu funkcjonalnym dodatkowym strefy terenu elektrowni geotermalnej

⁸ W jednej strefie otwartej SO wskazano w profilu funkcjonalnym dodatkowym strefy teren biogazowni.

Poniżej opisano sposób określenia granic stref planistycznych oraz zastosowanych parametrów maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych z ewidencji gruntów zaprezentowano graficznie na załączniku nr 1.

Rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań zaprezentowano graficznie na załączniku nr 2.

Dla ustalenia parametrów określonych w gminnych standardach urbanistycznych wzięto pod uwagę parametry obowiązujących planów miejscowych, a także parametry zabudowy wynikające z inwentaryzacji urbanistycznej i ewidencji gruntów i budynków.

W związku z danymi demograficznymi przedstawionymi w rozdziale 2.21 uzasadnienia, zagospodarowanie gminy Pniewy opiera się w pierwszej kolejności na obowiązujących planach miejscowych oraz istniejącej zabudowie, w tym wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ). Gmina nie ma możliwości wskazywania dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na wykazaną przewagę chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nad obliczonym zapotrzebowaniem.

W gminie Pniewy przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się następującymi zasadami:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW** wyznaczono przede wszystkim w mieście Pniewy uwzględniając istniejącą zabudowę oraz obszary predysponowane do rozwoju takiej funkcji.

W zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania, a także wytycznych konserwatorskich, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, było przyjęcie wskaźników:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6-1,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30-40%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0-16,0 m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Intensywniejsza pod względem parametrów zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wskazana została w centrum miasta jako zabudowa śródmiejska.

Ponadto pojedyncze strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wskazano dla obrębów Karmin, Koninek, Konin, Nojewo, Zajączkowo, Psarskie, Buszewo, Buszewko, Lubosina, Przystanki, Dębina, Koszanowo, Chełmno-Jakubowo, Turowo. Wyznaczone strefy odpowiadają istniejącym budynkom.

Strefy wyznaczono w sposób racjonalny w oparciu o istniejącą zabudowę, obszary uzupełnienia zabudowy wraz z jego dopuszczalnym rozszerzeniem po analizie uwarunkowań przestrzennych i rodzaju użytków gruntowych;

- 2) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Intensywniejsza pod względem parametrów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wskazana została w mieście Pniewy.

Strefy wyznaczono w sposób racjonalny w oparciu o istniejącą zabudowę, obszary uzupełnienia zabudowy wraz z jego dopuszczalnym rozszerzeniem po analizie uwarunkowań przestrzennych i rodzaju użytków gruntowych;

- 3) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania, a także wytycznych konserwatorskich oraz Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ** w zależności od lokalizacji i parametrów zabudowy sąsiedniej, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m-15 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Strefy wyznaczono w oparciu o istniejącą zabudowę, obszary uzupełnienia zabudowy wraz z jego dopuszczalnym rozszerzeniem po analizie uwarunkowań przestrzennych i rodzaju użytków gruntowych;

- 4) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania, a także wytycznych konserwatorskich, generalną zasadą dla większości stref usługowych **SU**, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35-50%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10-15 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania, generalną zasadą dla większości stref gospodarczych **SP**, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania, a także wytycznych konserwatorskich oraz Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, generalną zasadą dla większości stref produkcji rolniczej **SR** było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) strefy infrastrukturalne **SI** wyznaczono dla obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody, GPZ, stacja pomiarowo-redukcyjna, itp. Generalną zasadą dla większości stref SI było ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) strefy zieleni i rekreacji **SN** wyznaczono dla terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, tj. parków, skwerów i zieleńców, a także dla istniejących ogrodów działkowych oraz terenów usług publicznych związanych ze sportem i rekreacją oraz kulturą i rozrywką,

obejmujących m.in. place zabaw, boiska sportowe, świetlice wiejskie, domy kultury itp. Dla większości stref SN, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych, a także wytycznych konserwatorskich, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

- 9) strefy cmentarzy **SC** obejmują tereny cmentarzy czynnych i nieczynnych, Dla większości stref SC, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 10) strefy górnictwa **SG** wyznaczono dla terenów występowania udokumentowanych złóż, terenów górniczych i obszarów górniczych;
- 11) strefy otwarte **SO** wyznaczono dla terenów obejmujących obszary objęte ochroną prawną, tereny podmokłe, obszary kompleksów leśnych, obszary obejmujące pozostałe tereny otwarte, w tym związane z rolnictwem. Wyłącznie w wybranych strefach dopuszczono tereny elektrowni wiatrowych, słonecznych i biogazowni;
- 12) strefę komunikacyjną **SK** wyznaczono dla dróg krajowych, wojewódzkich oraz drogi powiatowej nr 1878P i drogi gminnej nr 266513P oraz strefy komunikacyjne **SK** wynikające z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych. Ważne jest to, że w profilu funkcjonalnym podstawowym dla każdej strefy planistycznej występują tereny komunikacji, co oznacza możliwość lokalizacji dowolnej inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, a tym samym plan ogólny nie jest sprzeczny z planowanymi inwestycjami komunikacyjnymi.

W poniższej tabeli opisano wyznaczone strefy planistyczne i ich rodzaje – w zależności od obrębu. Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych z ewidencji gruntów zaprezentowano graficznie na załączniku nr 1. Z kolei rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań zaprezentowano graficznie na załączniku nr 2.

Lp.	Nazwa obrębu	Opis stref
1	Miasto Pniewy	Wyznaczone strefy funkcjonalne koncentrują poszczególne funkcje w danych częściach miasta. Strefy gospodarcze SP zlokalizowane są w rejonie ul. Poznańskiej i drogi krajowej nr 92, a także przy ul. Wiśniowej i Wronieckiej. Centralną część miasta stanowią w szczególności strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefy usługowe SU. Ponadto strefy usługowe, w zwartych obszarach, wskazano w rejonie ulic: Międzychodzkiej, św. U. Ledóchowskiej, Lwóweckiej, Wolności, Poznańskiej, Konińskiej i Strzeleckiej. Północna i centralna część miasta to obszary o przeważającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ. W uzupełnieniu fragmenty miast to strefy rekreacji i zieleni SN oraz strefy infrastrukturalne SI. Wyznaczono dwie strefy cmentarzy SC – w rejonie ulicy Wiśniowej i Dworcowej. Strefy komunikacyjne SK stanowią podstawowy układ drogowy, a także wynikają z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych. Droga krajowa nr 92, wojewódzka nr 187 oraz gminne, takie jak Międzychodzka, Poznańska i Konińska.
2	Pniewy Zamek	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SR, SP, SI, SO. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Niewielka, w skali gminy, powierzchnia obrębu objęta jest strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ i strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową SZ.

		Strefy usługowa SU i produkcji rolniczej SR umożliwią rozwój niewielkiej enklawy nowej zabudowy w południowej części obrębu, natomiast strefa SP stanowi uzupełnienie wyznaczonych stref SP wzdłuż drogi krajowej.
3	Podpniewki	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SP, SK, SR, SO. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Niewielka, w skali gminy, powierzchnia obrębu objęta jest rozproszonymi strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową SZ. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ wyznaczono w sąsiedztwie obrębu Pniewy – jest to głównie zabudowa projektowana. Wyznaczono strefy produkcji rolniczej SR umożliwiające rozwój gospodarstw rolnych w gminie. Ponadto wyznaczono strefę usługową SU – dla terenu obiektu usługowego oraz strefę gospodarczą SP – zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
4	Karmin	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SK, SC, SN, SO. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. W granicy obrębu wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, częściowo rozproszoną. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ wyznaczono w miejscowościach Rudka i Psarce – jest to głównie zabudowa projektowana. W miejscowości Karmin ograniczono ją głównie do zabudowy istniejącej, a w sąsiedztwie historycznego Dworu Karmin usankcjonowano zabudowę produkcji rolniczej, wyznaczając strefę produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN, strefę usługową SU, strefy cmentarzy SC oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka.
5	Konin	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SI, SO, SP. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. W granicy obrębu wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, częściowo rozproszoną. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Konin – jest to głównie zabudowa istniejąca. W miejscowości zlokalizowana jest też zabudowa produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefę usługową SU, strefę gospodarczą SP oraz strefę infrastrukturalną SI.
6	Koninek	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SK, SC, SN, SO. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. W granicy obrębu wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, częściowo rozproszoną. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Koninek – jest to głównie zabudowa istniejąca. W miejscowości zlokalizowana jest też zabudowa produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN – założenie parkowe przy Dworze Koninek, strefę usługową SU, strefę cmentarzy SC oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka.
7	Chełmno-Jakubowo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SI, SK, SN, SO.

		Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowościach Chełmno i Jakubowo – jest to głównie zabudowa istniejąca. W Chełmnie zlokalizowana jest też zabudowa produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP pozwolą na rozwój nowej zabudowy, zlokalizowanej głównie wzdłuż drogi krajowej. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – skoncentrowane w okolicach Pałacu w Chełmnie, strefę infrastrukturalną SI oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga krajowa oraz strefę komunikacyjną SK wynikają z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.
8	Lubocześnica	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. W granicy obrębu wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, częściowo rozproszoną. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ wyznaczono w miejscowości Lubocześnica – jest to zabudowa istniejąca i projektowana. W miejscowości zlokalizowana jest też zabudowa produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie stref produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – w tym stanowiące otoczenie jeziora Lubocześnickiego, strefę usługową SU, strefę cmentarzy SC oraz strefę infrastrukturalną SI.
9	Psarskie	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SG, SK, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną, oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wyznaczono w miejscowości Psarskie – jest to głównie zabudowa istniejąca. W miejscowości wyznaczono także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, która stanowi zabudowę istniejącą i projektowaną w tym także letniskową na styku z terenami zieleni i rekreacji. W Psarskim zlokalizowana jest też zabudowa produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie stref produkcji rolniczej SR. Wyznaczono także strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP, związane zarówno z istniejącą jak i planowaną zabudową. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – skoncentrowane w okolicach jezior: Psarskie i Zajączkowskie, strefę cmentarzy SC oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka. Strefy górnictwa SG wyznaczono we wschodniej części obrębu i związane są ze złożami piasku i żwiru oraz obszarami i terenami górniczymi.
10	Zajączkowo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SG, SK, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną, oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wyznaczono w miejscowości Zajączkowo – jest to głównie zabudowa istniejąca. W miejscowości wyznaczono także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,

		która stanowi zabudowę istniejącą i projektowaną w tym także letniskową na styku z terenami zieleni i rekreacji. We wschodniej części obrębu wskazano również teren pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Wyznaczono także strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP, związane zarówno z istniejącą jak i planowaną zabudową. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – skoncentrowane w okolicach jezior: Psarskie i Zajączkowskie, strefę cmentarzy SC oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka. Strefy SG wyznaczono w południowej części obrębu i związane są ze złożami piasku i żwiru oraz obszarami i terenami górniczymi.
11	Buszewo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SR, SP, SI, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Buszewo – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie stref produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – skoncentrowane przy jeziorze Buszewskim i historycznym dworze Buszewo, strefę cmentarzy SC oraz strefę infrastrukturalną SI. Strefy SP pozwolą na uzupełnienie zabudowy produkcyjnej w północnej części obrębu.
12	Buszewko	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SR, SI, SN, SO. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Buszewko – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – skoncentrowane przy jeziorze Buszewskim, oraz strefę infrastrukturalną SI.
13	Dębina	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SR, SU, SI, SN, SO. Strefy wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Dębina – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – skoncentrowane wokół Pałacu w Dębinie, strefę usługową SU oraz strefę infrastrukturalną SI.
14	Dęborzyce	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SP, SG, SI, SK, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. W obrębie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wyznaczono także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, która stanowi zabudowę istniejącą i projektowaną. Ponadto wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN, strefę cmentarzy SC,

		strefę infrastrukturalną SI oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka. Strefę górnictwa SG wyznaczono w północnej części obrębu i związana jest ze złożami piasku i żwiru oraz obszarami i terenami górniczymi. Strefy gospodarcze SP pozwolą na uzupełnienie zabudowy produkcyjnej w północnej i wschodniej części obrębu.
15	Przystanki	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SR, SK, SN, SO. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Przystanki – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN – związane z Dworem Przystanki i jeziorem Lubosińskim Małym, oraz strefę komunikacyjną SK wynikającą z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.
16	Lubosina	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SP, SU, SR, SK, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. W obrębie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną – jest to głównie zabudowa istniejąca w miejscowości Lubosina. Wyznaczono także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, która stanowi zabudowę istniejącą i projektowaną, w miejscowości Lubosina i w północnej części obrębu. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – związane z Dworem Przystanki i jeziorami Lubosińskim Dużym, Lubosińskim Małym, Buszewskim. Ponadto wyznaczono strefę gospodarczą SP oraz strefy usługowe SU, związane zarówno z istniejącą jak i planowaną zabudową, strefę cmentarzy SC, oraz strefę komunikacyjną SK wynikającą z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.
17	Koszanowo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SK, SN, SO. Strefy wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono w miejscowości Koszanowo – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolniczej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN, strefę usługową SU, a także strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga krajowa oraz strefę komunikacyjną SK wynikającą z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.
18	Zamorze	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SI, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono głównie zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną, oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wyznaczono w miejscowości Zamorze – jest to głównie zabudowa istniejąca. W północnej części obrębu także wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową

		jednorodziną SJ, która stanowi zabudowę istniejącą i projektowaną na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Wyznaczono także strefę usługową SU – obejmującą teren Ochotniczej Straży Pożarnej w Zamorzu. Ponadto wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN przy jeziorze Lubosz Wielki, strefę cmentarzy SC oraz strefę infrastrukturalną SI.
19	Turowo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną SW wyznaczono w miejscowości Turowo – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolnej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolnej SR. Wyznaczono także strefę usługową SU – obejmującą teren Ochotniczej Straży Pożarnej w Turowie. Ponadto wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN – Park Turowo i teren boisk sportowych, strefę cmentarzy SC, oraz strefę infrastrukturalną SI.
20	Orliczko	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SK, SN, SO. Strefy wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną, oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ wyznaczono w miejscowości Orliczko – jest to głównie zabudowa istniejąca. Ponadto wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN oraz strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka.
21	Nosalewo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SK, SO. Strefy wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną SW wyznaczono w miejscowości Nosalewo – jest to głównie zabudowa istniejąca. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolnej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolnej SR. Ponadto wyznaczono strefę usługową SU oraz strefę komunikacyjną SK wynikającą z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.
22	Nojewo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SP, SU, SR, SK, SN, SO, SC. Strefy wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. W obrębie zdecydowanie przeważają strefy otwarte SO. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, również częściowo rozproszoną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną SW, wyznaczono w miejscowościach Kikowo i Nojewo – jest to zabudowa istniejąca, z enklawami zabudowy projektowanej. Wskazano również tereny pod rozwój zabudowy produkcji rolnej, stąd wyznaczenie strefy produkcji rolnej SR. Wyznaczono także strefy usługowe SU – obejmujące m.in. teren szkoły podstawowej i kościoła. Ponadto wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN – Pałac w Kikowie, strefę cmentarzy SC, a także strefę komunikacyjną SK – istniejąca droga wojewódzka oraz strefę komunikacyjną SK wynikającą z zasięgu kolejowych terenów zamkniętych.

3.5. Przyczyny wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) stanowi obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W gminie Pniewy OZS wyznaczono w obszarze miasta Pniewy, obejmując nim głównie obszar historycznego centrum miasta. W OZS włączono kwartały zabudowy w rejonie ulic Wolności, Pocztowej, Dworcowej, Międzychodzkiej, gen. Józefa Hallera, św. Wawrzyńca i św. Ducha charakteryzujące się istniejącą, zwartą zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Część graficzna uzasadnienia składa się z:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

Prezentację graficzną obiektów przestrzennych stanowią załączniki do uzasadnienia:

Załącznik nr 1 Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 2 Rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań.

5. Uzasadnienie formalne.

Plan ogólny gminy Pniewy sporządzono w związku z Uchwałą nr IV/20/24 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pniewy oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Gminy Pniewy przeprowadził procedurę wynikającą z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.